

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2023/0313.00</u> |
| מספר סידורי | <u>7</u>            |

**נתונים כלליים**

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש              |
| שימוש עיקרי         | גן ילדים, גן ילדים, מסחר           |
| מהות בקשה           | 3 כיתות גני-ילדים מעל קומת מסחר    |
| שטח האתר            |                                    |
| שטח לחישוב זכויות   |                                    |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                           |
| הכשרת עבירה         | לא                                 |
| המבקש               | חברה עיריית ירושלים עיריית ירושלים |
| עורך הבקשה          | אדריכל דאובר עדו                   |
| מתכנן השלד          | רון משולמי מהנדסים בע"מ רון משולמי |
| מספר מתנגדים        | 0                                  |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                  |

**כתובת האתר**

|                              |
|------------------------------|
| הרב רפאל קצנלבוגן 75, הר נוף |
|------------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30265 | 147  | לא     |

|        |            |            |        |      |     |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 761346 | תחילת תוקף | 01/02/2021 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

במתחם כפר שאול, בשכונת הר נוף במגרש 2 על פי תב"ע 761346 מבקשים בניין בן 4 קומות לשימוש מסחר וגני ילדים, הבניין המבוקש הוא חלק ממתחם הכולל מגורים מסחר ומבני ציבור אשר מוגשים בבקשות נפרדות למגורים ומבני ציבור בתיקים 2022/204 ו- 2023/314.

נספחי תב"ע

תכנית 761346 הופקדה בתאריך 06.04.2020 הופקדה בתאריך 04.04.2013 ומתן תוקף היה בתאריך 01.20.2021

סעיף סטייה ניכרת לעניין : מספר המבנים, מספר הקומות המרבי וגובה המבנים, הצבת רחבת כיבוי אש בפארק המתוכנן, קווי הבניין, שלביות הביצוע, עקרונות פיתוח השטח עם זיקת הנאה

## פרסום

לא בוצע פרסום בשלב הליך פתיחת התיק

במהלך בדיקת התיק לדיון עלה הצורך לפרסם בעניין שטחי מסחר.

בתאריך 26.11.2024 פורסמה הקלה

"הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.1.2 המגדיר שימושים מותרים למבנים ומוסדות ציבור, לצורך שימוש למסחר ציבורי לפי סעיף 4.2.2 ב 2 וזאת מתוך סל הזכויות שנקבעו בתכנית למבנים ומוסדות ציבור".

עד תום מועד להגשת התנגדויות לא התקבלה התנגדות לבקשה.

להלן תיאור מפלסי המבנה :

קומת קרקע : בקומת הקרקע מוצע מסחר ע"ג חזית צפונית- לכיוון הרחבה בין הבניינים וחלל אחסנה למסחר, מוצעת מבואת כניסה לגני הילדים מכיוון רח' קצנלבוגן.

בצדו האחורי של המסחר מוצע ממ"מ- יש להבהיר למה משמש ומדוע מוצעת כניסה מחלל האחסנה.

קומה 1-3 : מוצע גם ילדים עם חצר צמודה בכל קומה, הגישה לגנים הינה באמצעות גין המדרגות/ מעלית.

גג : מוצע גג בטון שטוח עם מבנה יציאה של חדר המדרגות. מתוכננים קולטי שמש על הגג

## סטייה ניכרת

על פי סעיף 6.8 הקובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

סעיף 6.8.1 : מספר המבנים, מספר הקומות המרבי וגובה המבנים

סעיף 6.8.2 : הצבת רחבת כיבוי אש בפארק המתוכנן תחשב כסטייה ניכרת

סעיף 6.8.3 : קווי הבניין המצויינים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת

סעיף 6.8.4 : שלביות הביצוע לעניין שלבי הפרוייקט, המתייחסים לאישור משרד הבטחון, הינה מחייבת

סעיף 6.8.5 : עקרונות פיתוח השטח עם זיקת הנאה הינם מחייבים

להלן התייחסות לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

מספר המבנים – סעיף סטייה ניכרת

על פי סעיף 6.8.1 : מספר המבנים מהווה סטייה ניכרת

מוצע כמותר על פי נספח הבינוי

מספר הקומות – סעיף סטייה ניכרת

על פי סעיף 6.8.1 : מספר הקומות מהווה סטייה ניכרת :

ע"פ טבלה 5 מותר בתא שטח 6 2 קומות מעל הכניסה הקובעת- מוצעות 4 קומות מעל הכניסה הקובעת- במסגרת המותר.

גובה – סעיף סטייה ניכרת

על פי סעיף 6.8.1 : גובה המבנים מהווה סטייה ניכרת

על פי טבלה 5 : מותר : 22.5 מ' מעל הכניסה הקובעת מוצע : 15.50 + - במסגרת המותר ומעליו מעקה גג עד בגובה 3.15 מ' - יש להציע מעקה תקני.

רחבת כיבוי אש – סעיף סטייה ניכרת

סעיף 6.8.2 קובע כי הצבת רחבת כיבוי אש בפארק המתוכנן תחשב כסטייה ניכרת

יש להציג את תכנון רחבת כיבוי האש בהתאם להוראה

מיקום/קווי בניין – סעיף סטייה ניכרת

סעיף 6.8.3 קובע כי קווי הבניין המצוינים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת" מוצעת מדרגות גישה לבניין במרווח – יש לצמצם.

שלביות הביצוע – סעיף סטייה ניכרת

סעיף 6.8.4 קובע שלביות הביצוע לעניין שלבי הפרוייקט, המתחסיים לאישור משרד הבטחון, הינה מחייבת

סעיף 7.1 קובע שלביות הביצוע :

תנאי להיתר בניה ראשון הינו אישור תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים.

תנאי לאכלוס מבנה המגורים הראשון - טופס אכלוס ל 3 גני הילדים ובית הכנסת וביצוע חיבור מפלס הכיכר אל השצ"פ לרבות מעלית או דרגנוע.

הבניה תבוצע בהינף אחד.

פיתוח השטח וזיקת הנאה – סעיף סטייה ניכרת

#### מבני ציבור

סעיף 4.2.1 מגדיר שימושים מותרים למבני ציבור- " בתי כנסת, כיתות גני ילדים, מתנ"ס, מקווה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים." שטחי הציבור בבניין מוצעים עבור גני ילדים.

#### סעיף 4.2.2 א'

1. תותר הקמת מבנה למטרת הקמת גני ילדים (בתא שטח 2 בתשריט) ומבנה נפרד לשימושים ציבוריים (בתא שטח 3 בתשריט). תותר הקמת מבני הציבור בשלבים.
2. תותר הקמת חצר פעילות כיתות הגן על שטח גג קומת המסחר. מוצע כמותר
3. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. הבינוי מתפרש בכל תחום קווי הבניין,
4. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות / פרגולות בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובלבד שתהיה אחידות עיצובית לכל המצללות. לא מוצעות פרגולות

#### מסחר

סעיף 2.2.4 ב' 2 " במגרש הציבורי המזרחי (תא שטח 2) יקבע קו בניין 0 מחייב וחזית מסחרית מחייבת כלפי

הכיכר והרחוב. זאת במטרה לאפשר רציפות של מסחר לאורך כל הכיכר המוצעת. חצרות גני הילדים במגרש זה יוצעו בחזית הדרומית האחורית."

המסחר מוצע בקומת הקרקע לחזית הכיכר בשונה מהמוצג בתשריט ונספח הבינוי.

פורסמה הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.1.2 המגדיר שימושים מותרים למבנים ומוסדות ציבור, לצורך שימוש למסחר ציבורי לפי סעיף 4.2.2 ב' 2 וזאת מתוך סל הזכויות שנקבעו בתכנית למבנים ומוסדות ציבור."

מבדיקה בהוראות התכנית, נדרש להציע מסחר בקומת הקרקע כדי לשמור על חזית מסחרית אחידה (עם פרויקט בנייני המגורים). מוצע במסגרת המותר

#### מפלסי הכניסה 0.00

סעיף 2.2.4 ב' 1 : "מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים יהיו בגובה מפלס הרחוב הסמוך לכניסה לכל בניין עם גמישות של עד 0.5 מ'. מפלסי הכניסה הקובעת יעודכנו בהתאמה לתכנון המפורט של הדרך

בתיאום עם עיריית ירושלים. יותר שינוי במפלסי הקומות ובלבד שלא ישונה הגובה הכולל של

המבנה." –

מוצע:  $0.00 = 08.078$  בהתאם לנפסח יש להציג את מפלסי הרחובות הגובלים ולהציג כי הבניין מוצע בהמשך ישיר למפלסי הרחוב.

מחסנים

סעיף 4.2.2 ב' 3: "תותר בניית מחסנים ששטחם תת קרקעי"

מוצע חלל אחסנה למחסר בקומה הע"ק- יש לבטל

גג

סעיף 4.2.2 ב' 11: "גגות המבנה יהיו שטחים, לא תותר כל בנייה על הגג למעט חדר עליה לגג וחצרות ומתקנים עבור גני הילדים." מוצע חדר עליה לגג ללא מתקנים

גובה גדרות

סעיף 4.2.2.4 ב' 41: גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 יש להציג פריסת גדרות

שטחי בניה

עיקרי ע"ק מותר: 1450 מ"ר מוצע: 652.83 מ"ר נותרו: 797.17 מ"ר

בבקשה לא מוצע שטח מרפסות עבור מגרי מבני ציבור- מרפסות יחושבו בשטח עיקרי.

שירות ע"ק מותר: 180 מ"ר מוצע: 356.50 מ"ר חריגה: 176.5 מ"ר, יילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי- יש להוסיף הערה מתחת לטבלת שטחים בגין הניוד.

שירות ת"ק: 1335 מ"ר- לא מוצע בבקשה זו.

תכסית

ע"פ טבלה 5 מותר 63% מתא שטח,

שטח המגרש 445 מ"ר סה"כ מותר- 280.35 מ"ר, קומת הקרקע מוצעת בתכסית של 310.32 מ"ר המהווה 69.73% - יש לצמצם

מי נגר

סעיף 6.6 "ישמר שטח של 14% למי נגר עילי בכפוף לדו"ח הידרולוג המופיע במסמכי התכנית, ו/או יופנו לשצ"פ הסמוך. זאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם

לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר

חדיר." הוצג תמהיל המוכיח כי מוצעים 14.1% שטחים חדירי מים- במסגרת המותר.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "עיריית ירושלים" במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים בתאריך 5.12.2023.

חוות דעת מח' הסדרי תנועה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 14.11.2023

" מוצע מגורים, מסחר, הסעדה, גני ילדים, בית כניסת ומתנ"ס  
דרוש ע"פ תקן 310 מק"ח  
מוצע 327 מק"ח  
13 + 310 מק"ח עבור נכה + 2 חניות תפעוליות + 2 מק"ח עודפים  
בהתאם לתב"ע 761346 דירות עד 45 מ"ר פטורות מהתקנת מק"ח  
יועץ תנועה משה אלבוחר  
בכפוף לאישור מחלקת דרכים"

חוות דעת מח' תברואה

התקבל בתיק המגורים.

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור מח' איכות הסביבה מתאריך 25.07.2024

חוות דעת אד' העיר

התקבל בתיק המגורים.

עצים – אישור מח' שפ"ע

התקבל אישור מחלקת שפ"ע מתאריך 25.10.2023

חוות דעת מח' מבני ציבור

התקבל אישור לדיון מח' מבני ציבור מתאריך 7.11.2023

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 06/01/2025 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> <p>מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים :<br/>יש להציע מעקה תקני.<br/>יש להציג את תכנון רחבת כיבוי האש בהתאם להוראה<br/>מוצעת מדרגות גישה לבניין במרווח – יש לצמצם.<br/>לא ניתן לתכנן מחסנים ע"ק- יש לבטל מחסן למסחר.<br/>יש להציג פריסת גדרות<br/>חריגה בתכנית- יש לצמצם<br/>יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a<br/>ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי</p> |
| 06/01/2025 | <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :<br/>761346<br/>תחילת תוקף :<br/>01/02/2021<br/>ייעוד הקרקע :</p> <p>במתחם כפר שאול, בשכונת הר נוף במגרש 2 על פי תב"ע<br/>761346 מבקשים בניין בן 4 קומות לשימוש מסחר וגני ילדים,<br/>הבניין המבוקש הוא חלק ממתחם הכולל מגורים מסחר ומבני<br/>ציבור אשר מוגשים בבקשות נפרדות למגורים ומבני ציבור<br/>בתיקים 2022/204 ו- 2023/314.</p>                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| <p>בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה פרט למדרגות המוצעות במרווח אשר יש לבטלם.</p> <p>יצויין כי במהלך בדיקת התיק לדיון ובהתייעצות משפטית, עלה הצורך לפרסם הקלה בעניין שטחי מסחר,</p> <p>ובתאריך 26.11.2024 פורסמה הקלה הבאה :</p> <p>"הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.1.2 המגדיר שימושים מותרים למבנים ומוסדות ציבור, לצורך שימוש למסחר ציבורי לפי סעיף 4.2.2 ב 2 וזאת מתוך סל הזכויות שנקבעו בתכנית למבנים ומוסדות ציבור".</p> <p>עד תום מועד להגשת התנגדויות לא התקבלה התנגדות לבקשה.</p> <p>אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> |                   |                                              |
| <p>הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.1.2 המגדיר שימושים מותרים למיבנים ומוסדות ציבור, לצורך שימוש למסחר ציבורי לפי סעיף 4.2.2 ב 2 וזאת מתוך סל הזכויות שנקבעו בתכנית למבנים ומוסדות ציבור.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>01/12/2024</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p> |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                 |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                | 1  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                   | 2  |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                           | 3  |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                              | 4  |
|      | אישור משרד הבריאות                                                               | 5  |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                     | 6  |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                    | 7  |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                             | 8  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                 | 9  |
|      | 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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                    | 13 |
|      | אישור סופי של מחלקת דרכים בעניין ביצוע הסדר התנועה והשינויים הגאומטריים.         | 14 |
|      | אישור סופי מח' מבני ציבור                                                        | 15 |
|      | הפקת היתר בניה לתיק מס' 22/204                                                   | 16 |
|      | חתימה על הסכם פיתוח                                                              | 17 |



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

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים :

יש להציע מעקה תקני.

יש להציג את תכנון רחבת כיבוי האש בהתאם להוראה

מוצעת מדרגות גישה לבניין במרווח – יש לצמצם.

לא ניתן לתכנן מחסנים ע"ק- יש לבטל מחסן למסחר.

יש להציג פריסת גדרות

חריגה בתכנית- יש לצמצם

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם  
בוחר הרישוי

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2024/0149.01</u> |
| מספר סידורי | <u>8</u>            |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי                                    |
| שימוש עיקרי         | מגורים + מסחר, מגורים, מסחר                                            |
| מהות בקשה           | חפירה, דיפון, וביצוע יסודות עבור בניין חדש למגורים ומסחר הכולל 30 יח"ד |
| שטח האתר            | 944                                                                    |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                        |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                               |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                     |
| המבקש               | חברה הבית בהרצוג מקבוצת בית ירושלמי בע"מ                               |
| עורך הבקשה          | אדריכל וייסבאום מטיאס                                                  |
| מתכנן השלד          | מהנדס נסים פז שלמה                                                     |
| מספר מתנגדים        | 43                                                                     |
| מספר שכנים שלא חתמו | 38                                                                     |

**כתובת האתר**

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>המהרל מפראג 0 , חומת שמואל</b> |
|-----------------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 29939 | 41   | לא     |

|         |            |            |        |      |     |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 1109594 | תחילת תוקף | 18/11/2023 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

בשכונת הר חומה, רחוב המהר"ל מפראג עפ"י תב"ע 1109594 בתא שטח 1 מבקשים היתר לחפירה דיפון וביסוס עבור בנייה עתידית ל מבנה למגורים ומסחר בן 7 קומות ע"ג 3 קומות תת"ק, סה"כ 30 יח"ד, תיק הבניין 2024/149 ממתין לדיון בר"ר.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1109594 אשר הופקדה בתאריך 24.08.2023 , ואושרה בתאריך 30.10.2023.

התב"ע מכילה : תקנון, תשריט ונספח.

סעיף סטייה ניכרת לעניין : מפלס הכניסה, קווי בניין, מס' קומות ושטחים ציבוריים.

פרסום :

בוצע משלוח הודעות לעניין עוגנים לבקשה.

התקבלו 43 התנגדויות בשם השכנים הסמוכים למגרש ראה פירוט בחו"ד והמלצה.

עומק החפירה

ע"פ טבלה 5 מס' קומות מתחת לכניסה מותר 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

על פי נספח הבינוי מוצעות 2 קומות ת"ק המהווה את מפלס +614.65

מוצע מפלס חפירה עד לעומק +608.48 והעמקת חפירה לגרעין מדרגות למפלס +607.04 המהווה מפלס קומה 3- החפירה מוצעת כמותר.

מיקום/ קווי בניין- סטייה ניכרת

סעיף 6.3.2 " קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת."

סעיף 4.1.2 ה' "קו בניין תת-קרקעי בהתאם למסומן בתשריט, הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת למפלס הכניסה הקובעת".

החפירה והדיפון מוצעים בגבול המגרש כמותר.

הריסה

המגרש פנוי מבינוי ולא מבוקשים מבנים להריסה.

תשריט התב"ע אינו מציג בינוי להריסה.

רצפה ראשונה

לא מוצעת רצפה ראשונה בבקשה.

נפח החפירה

לא מוצע נפח חפירה יש לציין ע"ג הבקשה

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים קירות דיפון וכלונסאות. מוצעים ברגי סלע בחלק מפרטי הדיפון והתכניות, יש לקבוע שיטת דיפון ללא שימוש בעוגנים.

פרטים

מוצגים פרטי כלונסאות וקירות דיפון.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים בתאריך 30.09.2024 .

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור מח' איכות הסביבה מתאריך 06.11.2024

אישור מח' שפ"ע

התקבל אישור מחלקת שפ"ע מתאריך 08.12.2024

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים " הבית בהרצוג מקבוצת בית ירושלמי".

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                              |
|------------|----------------------------------------------|
| 08/01/2025 | הכנת המלצה<br>תכנונית : מובא<br>להכרעת הועדה |

| <p>הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים – פירוט מהות ההתנגדויות והתייחסות המחלקה, בחוות הדעת.</p> <p>לאחר הכרעת הוועדה באם לדון בהתנגדויות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :</p> <p>יש לציין ע"ג הבקשה נפח חפירה</p> <p>יש להסיר עוגנים מהבקשה</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   | <p>האם לזמן את המתנגדים</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>1109594</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>18/11/2023</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>חוות דעת</p> <p>מבקשים בקשה לחפירה דיפון וביסוס בשכונת חומת שמול רחוב המהר"ל מפארג 41 בתא שטח 1 על פי תב"ע 1109594 עבור בנייה עתידית ל מבנה למגורים ומסחר בן 7 קומות ע"ג 3 קומות תת"ק, סה"כ 30 יח"ד, תיק הבניין 2024/149 ממתין לדין בר"ר.</p> <p>בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ואין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> <p>התקבלו 43 התנגדויות מהשכנים הגובלים במגרש</p> <p>ההתנגדויות טוענות למטרדי רעש ולכלוך בזמן הבניה, עומס תחבורתי ברחוב, פגיעה בשצ"פ, הצפפה וכן העמסה על הרחוב ע"י שטחי המסחר המוצעים וירידת ערך הדירות.</p> | <p>08/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בנוסף קיים בית ספר ברחוב שיוצר עומס תנועה- ולא מעוניינים בעומס נוסף.</p> <p>הבניין הגבוה יותר הסתרת נוף וירידת ערך לדירות, שינוי אופי הרחוב</p> <p>התייחסות המחלקה: הבינוי מוצע בהתאם לתב"ע החלה במקום, התקבלו אישורי כלל המחלקות לבינוי כולל מח' איכה"ס הבודקת מטרדי רעש ואבק, מח' הסדרי תנועה ודרכים לעניין העומס התחברותי.</p> <p>התנגדות לעניין עוגנים- התייחסות המחלקה: העוגנים החודרים למגרשים הפרטיים הוסרו מהבקשה.</p> <p>התנגדות לעניין פרסום שלא בוצע התייחסות המחלקה: נשלחו הודעות למגרשים בהם הוצעו עוגנים, טרם דיון העוגנים הוסרו מהבקשה.</p> <p>התנגדות לאישור התב"ע- התייחסות המחלקה: התכנית אושרה כמותר.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

#### **תנאים – באם תאושר הבקשה**

| <b>תנאים לקבלת היתר</b>                                                                             | <b>בוצע</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                 |             |
| 2 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                    |             |
| 3 חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                      |             |
| 4 מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413   |             |
| 5 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                     |             |
| 6 חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                              |             |
| 7 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                  |             |
| 8 תשלום אגרת בניה                                                                                   |             |
| 9 הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                  |             |
| 10 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                       |             |
| 11 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                  |             |
| 12 אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                    |             |
| 13 אישור משרד הבריאות                                                                               |             |
| 14 אישור סופי מח' שפ"ע                                                                              |             |
| 15 אישור סופי מח' דרכים                                                                             |             |
| 16 קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52 |             |

#### **המלצת האגף**

**מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים**

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים – פירוט מהות ההתנגדויות והתייחסות המחלקה, בחוות הדעת.

לאחר הכרעת הוועדה באם לדון בהתנגדויות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

יש לציין ע"ג הבקשה נפח חפירה

יש להסיר עוגנים מהבקשה

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2024/0149.00</u> |
| מספר סידורי | <u>9</u>            |

**נתונים כלליים**

|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש                    |
| שימוש עיקרי         | מגורים + מסחר, מגורים, מסחר              |
| מהות בקשה           | הקמת מבנה חדש למסחר ו-30 יחידות דיור     |
| שטח האתר            |                                          |
| שטח לחישוב זכויות   |                                          |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                 |
| הכשרת עבירה         | לא                                       |
| המבקש               | חברה הבית בהרצוג מקבוצת בית ירושלמי בע"מ |
| עורך הבקשה          | אדריכל וייסבאום מטיאס                    |
| מתכנן השלד          | מהנדס נסים פז שלמה                       |
| מספר מתנגדים        | 0                                        |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                        |

**כתובת האתר**

|                           |
|---------------------------|
| המהרל מפראג 1, חומת שמואל |
|---------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 29939 | 41   | לא     |

|         |            |            |        |      |     |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 1109594 | תחילת תוקף | 18/11/2023 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

בשכונת הר חומה, רחוב המהר"ל מפראג עפ"י תב"ע 1109594 בתא שטח 1, מבקשים הקמת מבנה למגורים ומסחר בן 7 קומות ע"ג 3 קומות תת"ק, סה"כ 30 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1109594 אשר הופקדה בתאריך 24.08.2023, ואושרה בתאריך 30.10.2023.

התב"ע מכילה: תקנון, תשריט ונספח.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: מפלס הכניסה, קווי בניין, מס' קומות ושטחים ציבוריים.



פרסום :

לא בוצע פרסום לבקשה.

בתיק החפירה 2024/149.1 התקבלו התנגדויות בשם 43 דיירים הסמוכים למגרש.

פירוט הבניה המוצעת :

קומה 3-

מוצעת קומת אחסנה תת"ק.

קומה 1-2-

מוצעת קומות חניון ואחסנה תת"ק.

קומת כניסה

בקומה מוצעת הכניסה לבניין מחזית צפונית, בהתאם למוצע בנספח הבינוי, מוצעת חזית מסחרית ויח"ד בגב הקומה.

קומת גלריה

מוצע גלריה לחלל המסחר ויח"ד- גלריה ליח"ד לא עומדת בתקנות גלריה- יש להתאים.

קומה 1-5

מוצעות 5 יח"ד בקומה

קומה 6

מוצעות 4 יח"ד בקומה

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות

סה"כ = 30 יח"ד מוצעות

סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 6.3 קובע סטייה ניכרת לעניין :

מפלס הכניסה

קווי בניין

מס' קומות

שטחים ציבוריים מבונים- לא רלוונטי למגרש זה.

מפלס הכניסה - סטייה ניכרת

סעיף 6.3.1 " מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש שלא יעלה על 50 ס"מ. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת "

המדרגה הצמודה מוצעת במפלס +622.25 מפלס הכניסה לבניין מוצע  $+622.40=0.00$  הפרש של 15 ס"מ.

מפלס הכניסה מותר ע"פ נספח הבינוי : 622.30 הפרש של 10 ס"מ- נספח הבינוי מנחה.

מוצע במסגרת הגמישות המותרת.

מיקום/ קווי בנין- סטייה ניכרת

סעיף 6.3.2 " קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. "

סעיף 4.1.2 א' 9 " נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין. "

סעיף 4.1.2 א' 14 " יותרו הבלטות של קרניזים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין. "

סעיף 4.1.2 ה'

1. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט.

2. קו בניין עילי הוא עבור בינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת.

3. קו בניין תת-קרקעי בהתאם למסומן בתשריט, הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת

למפלס הכניסה הקובעת.

4. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין, בכפוף לאמור לעיל.

5. קונטור הבניינים בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו בתחום קווי הבניין.

6. תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבניין.

7. תותר הצבת מעלית רכב, רחבת המתנה, חדר טרפו, מתקני גז וכו' מחוץ לקווי הבניין.

הבינוי מוצע בתחום קווי הבניין המותרים.

#### מספר קומות- סטייה ניכרת

סעיף 6.3.3 " מספר הקומות יהיה כמצויין בטבלה 5, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת "

ע"פ טבלה 5 מותר- 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

הערה מס' 2 לטבלה- מס' קומות לחניון תת-קרקעי יקבע לפי דרישת התקן החל בעת הוצאת היתר הבניה. קומות החניה ישמשו עבור חניה למגורים, למסחר ולשטחי הציבור. תקן חניה למגורים

מוצעות 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת ובאזור גלריה למגורים- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, גלריה למגורים לא עומדת בתקנות גלריה- יש להתאים.

#### שימושים מותרים

סעיף 4.1.1 מגדיר שימושים מותרים בתא שטח 1 במגרש למגורים ומסחר.

סעיף 4.1.2 א' " בתא שטח 1 (חלקה 41) תותר הקמת מבנה מגורים אחד בן 7 קומות. בקומת הקרקע תקבע

חזית מסחרית בשטח של 300 מ"ר עיקרי"

הבינוי מוצע למגורים וחזית מסחרית בקומת הקרקע היקף שטחי המסחר בק"ק- 300 מ"ר.

#### תמהיל יח"ד

סעיף 4.1.2 א' 3 " 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח שלא יעלה על 80 מ"מ" הוצג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

#### מרפסות

סעיף 4.1.2 א' 6 "יותר מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין עד עומק מקסימלי של 2 מטר עבור מרפסות סוכה וזאת במסגרת כוללת ואחידה". המרפסות מוצעות בקונטור הבניין, התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע.

#### תכסית

סעיף 4.1.2 א' 10 "התכסית המקסימלית בתת הקרקע, בכל מגרש, לא תעלה על 80%, זאת על מנת לאפשר פיתוח שטח וחלחול מי נגר, לחלופין, יותר פתרון טכני המחליף את דרישה זו, תתאפשר תכסית מלאה". שטח המגרש- 944 מ"ר קומת הכניסה מוצעת בתכסית של 688.42 מ"ר המהווה 73% משטח המגרש- במסגרת המותר.

#### גובה הבניין

סעיף 4.1.2 א' 11 "מעל מפלסי הגגות יותרו מבנים טכנים עד לגובה מירבי של חמישה מטרים מעל מפלס הגג יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות".

טבלה 5 לא קובעת גובה בניין

הערה ו' לטבלת השטחים " ו. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת קומה טכנית הכוללת יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים, מעקה

בהתאם לתקן ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכד' בהתאם להוראות תכנית זו, ותותר סטייה של 2 מטר בגובה הבניין."

ע"פ נספח הבינוי גובה מותר :  $26.30 = 248.60 +$  ומעליו גג עליון עד לגובה  $29.15 = 651.45 +$

מוצע : מפלס גג 25.80 מ' ומעליו חדר יציאה לגג עד למפלס 28.49 מ' – מוצע במסגרת המותר.

#### חניה

סעיף 4.1.2 ב' 1 " יותר שימוש במתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי"- לא מוצעים מתקני חניה.

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה לתכנון המוצע בתאריך 08.80.2024

#### פיתוח סביבתי

סעיף 4.1.2 ד' "רוחב מדרכות לא יפחת מ 2.5 מטרים". מוצעות מדרכות ברוחב 2.5 מ' מיני.

#### מסחר

סעיף 4.1.2 ז'

1. בתחום המסומן בנספח בינוי כחזית מסחרית יותר שימוש בשטחים למטרת מסחר, תעסוקה,

מרפאות או כל שימוש דומה או מגורים. מוצעת חזית מסחרית לכיוון הרחוב בהתאם למוצע בנספח הבינוי

2. מיקום והיקף שטחים סופיים עבור שימוש מסחרי ייקבעו בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

3. שטח יחידת מסחר לא יעלה על 300 מ"ר שטח עיקרי. מוצעים חללי מסחר בהיקף 282.03 מ"ר שטח עיקרי.

שטחי בניה

מגורים

עיקרי ע"ק מותר : 2386 מ"ר מוצע : 2,374.28? מ"ר נותרו : 11.72? מ"ר  
שרות ע"ק מותר : 637 מ"ר מוצע : 648.35 מ"ר חריגה : 11.35? מ"ר- יישקח ע"ח יתרת שטח עיקרי למגורים.  
שרות ת"ק מותר : 6614 מ"ר מוצע : 2058.48 מ"ר נותרו : 4,555.52? מ"ר  
לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים למגורים..  
מרפסות מותר : 360 מ"ר מוצע : 340.12 מ"ר נותרו : 19.88? מ"ר  
הערה 4 לטבלה- שטחים אלו הינם לפי 12 מ"ר עבור מרפסות מקורות שטחי מרפסות זיזיות אינם כלולים  
בשטח זה.  
ישנם מרפסות זיז המוצעות בין 3 קירות אשר יש לחשבם בשטח עיקרי.

מסחר

עיקרי ע"ק מותר : 300 מ"ר מוצע : 299.97 מ"ר נותרו : 0.03? מ"ר  
שרות ע"ק מותר : 60 מ"ר מוצע : 59.35 מ"ר נותרו : 0.65? מ"ר  
שרות ת"ק מותר : לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים.

מספר יחידות דיור

ע"פ טבלה 5 מותר 30 יח"ד מוצע כמות

עובי קירות

הערה ט' לטבלת השטחים- חישוב השטחים הינו לפי 25 ס"מ מעובי הקיר. מעבר ל 25 ס"מ לא יחושב, ללא  
תלות בעובי הקיר. מוצע כמות

מתקנים טכניים

סעיף 6.1.1 "מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. באם ימוקמו  
מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב." מתקנים  
טכניים מוצעים בקומות התת"ק, ח. אשפה למגורים ומסחר מוצעים בגב קומת הקרקע בתאום עם מח'  
תברואה.

#### גדרות

סעיף 6.1.2 " לא תותר הקמת גדרות כלפי המרחב הציבורי, כלפי מגרשים מצרניים תותר הקמת גדרות עד 1.2מ. " יש להציג פריסת גדרות.

#### מחסנים

מוצעים 30 מחסנים בקומה 3- ליח"ד ומחסנים נוספים למסחר בקומות החניון התת"ק.

#### שלביות ביצוע

סעיף 7.1 " הבניה תבוצע בהינף אחד- תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים" יירשם כתנאי בהיתר.

#### בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים" הבית בהרצוג מקבוצת בית ירושלמי"

#### אישורים שהתקבלו

#### הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' תנועה מתאריך 08.08.2024

" אין התנגדות לתכנית

מוצע 42 מק"ח עבור מסחר ומגורים

ראה פירוט טבלת מאזן חניה

תקן 1:1 בהתאם להוראות בתב"ע 1109594 סעיף 5 - הערות בטבלה הוראה י

בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי."

#### מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 29.09.2024

אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

כניסה למקומות חניה ממצב קיים בהתאם לתיק חפירה ודיפון מס' 2024/0149.01

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית

ביצוע התחברות למצב קיים לפי תכנית תנועה מאושרת

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע מתאריך 08.12.2024

תנאים להיתר -

1.הגשת ערבות בנקאית בסך 8,859 ש"ח עבור שימור העצים.

2.תשלום היטל כספי בסך 1,005 ש"ח

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 26.11.2024

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 23.07.2024

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדיון מתאריך 10.09.2024

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08/01/2025 | הכנת המלצה<br>תכנונית : מובא<br>להכרעת הועדה<br>האם לזמן את<br>המתנגדים                                                                                                                                                                                      |
|            | המלצת המחלקה לאחר ההכרעה באם לזמן את המתנגדים היא<br>לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.<br><br>יצוין כי מבוקש תיק חפירה במגרש זה 2024/149.1, בתיק<br>התקבלו התנגדויות בשם 43 דיירים הסמוכים למגרש<br><br>גלריה למגורים לא עומדת בתקנות גלריה- יש להתאים . |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| מרפסות זיז המוצעות בין 3 קירות אשר יש לחשבם בשטח עיקרי .<br>יש להציג פריסת גדרות .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>1109594</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>18/11/2023</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מדובר בבקשה להקמת בניין מגורים ומסחר בן 7 קומות ע"ג 3 קומות תת"ק סה"כ 30 יח"ד בשכונת הר חומה, רחוב המהר"ל מפראג 41 עפ"י תב"ע 1109594 תא שטח 1.</p> <p>בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> <p>יצויין כי מבוקש תיק חפירה במגרש זה 2024/149.1, בתיק התקבלו התנגדויות בשם 43 דיירים הסמוכים למגרש</p> | 08/01/2025 | חוות דעת תכנונית |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                                |   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                               | 1 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                  | 2 |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                          | 3 |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                             | 4 |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                    | 5 |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413 | 6 |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                   | 7 |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                            | 8 |



|    |                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                |
| 10 | תשלום אגרת בניה                                                                  |
| 11 | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים |
| 12 | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
| 13 | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |
| 14 | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                    |
| 15 | אישור משרד הבריאות                                                               |
| 16 | אישור סופי מח' שפ"ע                                                              |
| 17 | אישור סופי אד' העיר                                                              |

### **המלצת האגף** **מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים**

המלצת המחלקה לאחר ההכרעה באם לזמן את המתנגדים היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

יצויין כי מבוקש תיק חפירה במגרש זה 2024/149.1, בתיק התקבלו התנגדויות בשם 43 דיירים הסמוכים למגרש

גלריה למגורים לא עומדת בתקנות גלריה- יש להתאים .

מרפסות זיז המוצעות בין 3 קירות אשר יש לחשבם בשטח עיקרי .

יש להציג פריסת גדרות .

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2023/0369.00</u> |
| מספר סידורי | <u>10</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, בניית גדר, תמ"א 38 הריסה ובניה           |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים, בנין ציבורי                                                                 |
| מהות בקשה           | הריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038 |
| שטח האתר            |                                                                                             |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                             |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                                    |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                                          |
| המבקש               | לביא בטשרניחובסקי 32 בע"מ חגי                                                               |
| עורך הבקשה          | אדריכל ביטמן בעז                                                                            |
| מתכנן השלד          | נסים שלמה                                                                                   |
| מספר מתנגדים        | 3                                                                                           |
| מספר שכנים שלא חתמו | 33                                                                                          |

**כתובת האתר**

ש. טשרניחובסקי 32, גבעת הורדים

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30121 | 17   | לא     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד     | שטח |
|--------|------------|------------|--------|----------|-----|
| 1165   | תחילת תוקף | 13/05/1965 |        |          |     |
| 1165א  | תחילת תוקף | 31/12/1970 |        |          |     |
| 30121ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |          |     |
| 870865 | הופקדה     | 02/09/2022 |        |          |     |
| 870865 | הופקדה     | 02/09/2022 | 2      | מגורים ד | 849 |

**תאור הבקשה**

ברחוב טשרניחובסקי שבשכונת רסקו במגרש 2 עפ"י תב"ע 870865 מבקשים הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 9 קומות מעל 3 קומות חניון ת"ק, הכולל 34 יח"ד ושטח למבני ציבור

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 870865 אשר הופקדה בתאריך 02.09.2022 ותחילת תוקפה בתאריך 24.11.2022

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים נספח הבינוי מחייב לעניין גובה בניין, מס' קומות ומיקום השטח הציבורי

## פרסום

במסגרת הבקשה בוצע יידוע הציבור בדבר הריסת מבנה קיים בן 3 והקמת מבנה חדש בעל 7 קומות מרחוב טשרניחובסקי, 34 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיוק הבניין מפני רעידות אדמה- תום מועד להגשת התנגדויות- 15.12.2024

– וכן, בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחלקות צמודות על החדרת עוגנים לשטחם- התקבלו 2 התנגדויות

פירוט הבניה המוצעת :

חניון קומות 3- 5- :

מוצעות 3 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים, הגישה לקומה מגרם מדרגות פנימי ומעליות

כניסה לחניון : הכניסה לחניון מתוכננת מחזית מזרחית מכיוון רח' טשרניחובסקי אל מעלית רכב שבקומת הקרקע.

קומות 2- 1-

קומות אלו מוצעים קבורים בחלקם המזרחי שם מוצע חדר שנאים ושטח למבני ציבור עבור מרכז קהילתי לקשיש.

בחלקו המערבי של הקומות מוצעות 3 יח"ד בכל קומה.

קומת כניסה- מפלס 0.00

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניין מרחוב טשרניחובסקי אל לובי ראשי הכולל חדר מדרגות משותף עם מעלית ו-2 יח"ד.

בקומה זו אף מוצעת הכניסה למרכז קהילתי לקשיש.

קומות 6-1 :

בקומות אלו מוצעות 4 יח"ד בקומה כאשר לכל דירה מתוכן ממ"ד ומרפסת

סה"כ : 34 יח"ד בבניין.

קומת גג :

מוצעת יציאה מחדר המדרגות לגג בטון שטוח בו מוצגים קולטי שמש וגנרטור.

חניון / אישור מח' חניה :

סעיף 4.1.2. ב קובע הוראות לעניין חניה :

1. מקומות החניה יהיו עפ"י תקן חניה לעת מתן קבלת היתר בנייה

2. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה

מוצעות 3 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים, הגישה לקומה מגרם מדרגות פנימי ומעליות

כניסה לחניון : הכניסה לחניון מתוכננת מחזית מזרחית מכיוון רח' טשרניחובסקי אל מעלית רכב שבקומת הקרקע

התקבל אישור חניה מתאריך 04.03.2024 לפיו : "אין התנגדות לתוכנית, עבור 34 יח"ד ומרכז יום לקשיש דרוש 47 מ"ח עפ"י התקן, מוצע 51 מ"ח מתוכם 4 מ"ח עבור אורחים ו-2 חניות נכים מוצע מפרץ הורדה בזכות הדרך עבור מרכז קשיש, תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י, תנאי לתופס 4- אישור רשות תמרור"

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2. ה קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין :

1. קווי בניין

2. גובה בניה

3. מס' קומות

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

1. קווי בניין- סטייה ניכרת :

התקבל תיק מידע מס' 2023/5510 בו סומנו קווי בניין כאשר קו הבניין סומן באדום, קו הבניין הת"ק סומן בכחול וקו הבניין העילי סומן בירוק

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין

למעט קלונסאות בקומות המרתף וחדר שנאים החורג למגרש 1- יש לצמצם

2. גובה מבנים- סטיה נכרת :

מותר : 22 מ'

מוצע : 22 מ'- כמותר

3. מס' קומות- סטיה נכרת :

מותר- 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 מתחת

מוצע : 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 מתחת- כמותר

מס' יח"ד :

מותר : 34 יח"ד

מוצע : 34 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2.5 : "20% מסך כל יח"ד החדשות יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי וממ"ד"- יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

מפלסי הפיתוח :

עפ"י סעיף 4.1.2.ג "מפלס הכניסה למבנה יהיה בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של 50 ס"מ".

מפלס המדרכה הסמוכה הינו- 753.47

מפלס הכניסה הינו- 753.80- במסגרת המותר

שטחי בניה

מגורים :

עיקרי ע"ק- מותר : 2308 מ"ר מוצע : 2138.66 מ"ר- נותרו : 169.34 מ"ר

עיקרי ת"ק- מותר : 500 מ"ר מוצע : 476.06 מ"ר- נותרו : 23.94 מ"ר

שרות ע"ק- מותר : 665 מ"ר מוצע : 637.01 מ"ר- נותרו : 27.99 מ"ר

שרות ת"ק- מותר : 2725 מ"ר מוצע : 2587.54 מ"ר- נותרו : 137.46 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור :

עיקרי ע"ק- מותר : 160 מ"ר מוצע : 160.19 מ"ר- כמותר

מרפסות :

מותר : 204 מ"ר מוצע : 294.92 מ"ר- חריגה של 90 מ"ר- יש לצמצם

מבני ציבור

עפ"י סעיף 1.2.4.ד. : "

1. מיקום ההפרשה הציבורית המבונה יסומן בנספח הבינוי בצבע חום, הפונה לחזית רחוב טשרניחובסקי .

2. השטח המסומן בצבע חום בקומת הקרקע ובקומה 1 יהיה בהיקף שלא יפחת מ 150- מ"ר עבור קהילה ורווחה כגון : בית קפה קהילתי, מרכז פעילות שכונתי (הכוללת מבואה 9.5 מ"ר ומחסן 11.6 מ"ר)

בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית . 3.

4. שטחי הציבור בתחום התכנית ירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן וימסרו עד רמת הגמר .

. החלל המרכזי יכלול מטבחון ותא שירותים לפי שביעות רצון אגף מבני ציבור 5

. שטח זה יתוכנן ויאושר ע"י מחלקת מבני ציבור ויתואם לשביעת רצונם 6

7. יש לבצע תאום מול מחלקת נכסים. -"

בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום מוצע מרכז קהילתי לקשיש בשטח של 150 מ"ר

התקבל אישור עקרוני מאגף מבני ציבור לתוכנית לדיון בוועדה, יש לחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאי להיתר.

מרפסות

בסעיף 1.2.4.ז. מציין הוראות לעניין מרפסות כדלהלן :

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

2. תותר בניית מרפסות, כולל זו מעל זו או בהסטה הצידה עבור מרפסות סוכה, זיזיות או שקועות בנפח המבנה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין

3. תאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין

4. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא יותר שימוש בשטחים אלו לשם כך"

מוצעות מרפסות מקורות בשטח של מעל 204 מ"ר- יש לצמצם למותר

מחסנים :

מוצעים 33 מחסנים בקומות המרתף עבור 34 יח"ד- ככלל יש לתכנן מחסן לכל יח"ד ככל הניתן.

גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'

הוראות פיתוח שונות :

סעיף 4.1.2. ג. קובע הוראות לעניין פיתוח השטח כדלהלן :

1. לא יותר גידור כלפי רחוב טשרניחובסקי וכן סגירת חורף לאורך המדרכה
2. גובה גדרות הפונות לחלקות המצרניות לא יעלו על 3-4 שורות אבן ומעליהן גינון
3. גובה גג החניון יאפשר נטיעת 3 עצים לפחות מעליו, ככל שיידרש יונמד מפלס החניון באופן מלא או נקודתי ע"מ לאפשר נטיעת עצים אלו
4. התחום בין קו הבניין הקדמי ובין קו המגרש יהווה הרחבה של הדרך ויפותח כחלק בלתי נפרד מהדרכה לאורך המגרש- מוצע כנדרש, התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 : "התכנית תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים"- בבקשה זו מבקשים לממש את כל הזכויות בתב"ע.

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י "לביא בטרשרניחובסקי 32 בע"מ" המבקשים ומיפה כוח בעלי הנכס.

אישורים שהתקבלו :

אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 15.02.2024

אגף מבני ציבור :

התקבל אישור אגף מבני ציבור בתאריך : 24.01.2024 לפיו : מאושר לדיון, יש לחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאי להיתר

מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור חניה מתאריך 12.03.2024 לפיו : " אין התנגדות לתוכנית, עבור 34 יח"ד ומרכז יום לקשיש דרוש 47 מ"ח עפ"י התקן, מוצע 51 מ"ח מתוכם 4 מ"ח עבור אורחים ו-2 חניות נכים מוצע מפרץ הורדה בזכות הדרך עבור מרכז קשיש, תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י, תנאי לתופס 4- אישור רשות תמרור"

איכות הסביבה :

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך : 09.07.2024, נרשמו תנאים בהיתר

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך : 01.08.2024

מחלקת תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך : 07.09.2023

מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 23.10.2023

מימוש התכנית :

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה,

אישורה של התוכנית ביום- 24.11.2022 - עד לתאריך : 24.11.2032

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08/01/2025 | הכנת המלצה<br>תכנונית : מובא<br>להכרעת הועדה                                                                                                                                                                            |
|            | מובא להכרעת ועדה באם להכיר בקשה זו בהתאם לקבוע<br>בסעיף 13 לתמ"א 38,<br>מבחינתנו, מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים<br>במפורט בתאור הבקשה,<br>יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a<br>יש להציג עוגנים זמניים בתוכנית |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>ברחוב טשרניחובסקי שבשכונת רסקו במגרש 2 עפ"י תב"ע 870865 מבקשים הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 9 קומות מעל 3 קומות חניון ת"ק, הכולל 34 יח"ד ושטח למבני ציבור</p> <p>במסגרת הבקשה בוצע יידוע הציבור בדבר הריסת מבנה קיים בן 3 והקמת מבנה חדש בעל 7 קומות מרחוב טשרניחובסקי, 34 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה- תום מועד להגשת התנגדויות- 15.12.2024</p> <p>– וכן, בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחלקות צמודות על החדרת עוגנים לשטחם- התקבלו 2 התנגדויות</p> <p>ההתנגדויות מתייחסות להחדרת העוגנים, עומס תשתיות, פגיעה בפרטיות, עקירת עצים במגרש המתנגנים ועוד....</p> <p>לאחר קבלת ההתנגדויות על העוגנים השתנתה שיטת הדיפוז והוסרו העוגנים החודרים לחלקה 18 (שמעוני 3) מהבקשה, לעניין עקירת העצים- לא מוצעת עקירה בחלקה גובלת,</p> <p>לעניין עומס תשתיות, פגיעה ופרטיות וכדו'- הבקשה תואמת תב"ע ואושרה ע"י כלל הגורמים בשלב הבקרה המרחבית</p> <p>בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה, אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים</p> <p>יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה</p> | <p>08/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |
| <p>יידוע הציבור</p> <p>הריסת מבנה קיים בן 3 והקמת מבנה חדש בעל 7 קומות מרחוב טשרניחובסקי, 34 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>13/11/2024</p> | <p>הכנת נוסח פרסום</p>  |

**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 משרד הבריאות                                                               | 6 |

|    |                                                                                                  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                     |
| 8  | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                    |
| 9  | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                             |
| 10 | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                       |
| 11 | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                  |
| 12 | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                    |
| 13 | תת חלקה 6 בבעלות רמ"י באם יוחלט שיהא צורך באישור רמ"י יש לקבל חתימה                              |
| 14 | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52 |
| 15 | באם ישנם תתי חלקות או חלקות בבעלות רמ"י יש לקבל אישור רמ"י                                       |
| 16 | 100% חתימות                                                                                      |
| 17 | הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י                                               |
| 18 | יש לחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאי להיתר                                             |
| 19 | 1. הגשת ערבות בנקאית על סך 29,661 ש"ח בעבורשימור העצים. 2. תשלום היטל כספי על סך 13,657 ש"ח      |
| 20 | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                          |
| 21 | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                                 |
| 22 | אישור גז ...                                                                                     |

### המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה באם להכיר בקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38,

מבחינתנו, מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים במפורט בתאור הבקשה,

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a

יש להציג עוגנים זמניים בתוכנית

## סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2022/0555.02</u> |
| מספר סידורי | <u>11</u>           |

### נתונים כלליים

|                     |                                                                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, התקנת מעלית חיצונית |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                                                                                   |
| מהות בקשה           | תוספת בניה לבנין קיים, ממד , מרפסות שרות, מרפסת זיז ריצוף חצר ומחסנים, תוספת מדרגות חוץ ומעלית לצרכי בטיחות נגישות.                              |
| שטח האתר            |                                                                                                                                                  |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                                                                                  |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                                                                                         |
| הכשרת עבירה         | כן                                                                                                                                               |
| המבקש               | טומבק אליהו                                                                                                                                      |
| עורך הבקשה          | אדריכל פלינק נפתלי                                                                                                                               |
| מתכנן השלד          | מהנדס קוזולובסקי דב                                                                                                                              |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                                                                                                |
| מספר שכנים שלא חתמו | 6                                                                                                                                                |

### כתובת האתר

ישא ברכה 4, בוכרים

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30080 | 180  | לא     |

| תבע  | סטטוס      | תא שטח     | יעוד | שטח |
|------|------------|------------|------|-----|
| 1358 | תחילת תוקף | 28/04/1974 |      |     |

### תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

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

-בתאריך 09/01/2024 בת.ב 2022/555.00 ובו אושר "תוספת ממד ל-3 דירות קיימות", בהיתר זה אושרו 34.02 מ"ר לשטחי שירות

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב ישא ברכה 4 שבשכונת הבוכרים. גוש : 30080 , חלקה : 180.  
מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות וגג שטוח.

מצב מוצע :

מוצע הריסת מדרגות חיצוניות קיימות ובניית מדרגות חיצוניות חדשות

וכן מוצעת מעלית לכל הקומות

קומת מרתף , מפלס -2.50 :

מוצע תוספת קומה עבור מחסנים

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצעת חצר וכן מוצע שינוי בפתחים

קומה א' , מפלס +3.22 :

מוצע סגירת מרפסת זיז פינתית וכן שינוי בפתחים

קומה ב' , מפלס +6.70 :

מוצע שינויים פנימיים מהותיים

מוצע סגירת מרפסת זיז פינתית וכן שינוי בפתחים ושינויים פנימיים

קומה ג' , מפלס + 10.21 :

חזית דרומית :

מוצע ממ"ד ומרפסת זיז

חזית צפונית :

מוצע בינוי וכן 2 מרפסות שרות

פרסום הקלות :

1.חריגה מקוי בנין.

2.הקלה ממדיניות מהנדס העיר לענין חריגה מקו הבנין מעבר להנחיות המסמך 2

3.תוספת מחסנים בשטח מעל 8% עד 20 מ"ר.

4.שינוי מנספח בינוי

5. תוספת שטחי שרות עבור תוספת מעלית

6. תוספת קומה עבור שטחי מחסנים

7. הקלה לתוספת זכויות בניה

8. חריגה מקו בנין עד 30% ללא פתחים

9. הקלה לתוספת 6% לזכויות הבניה

10. הקלה לתוספת 2.5% לזכויות בניה עבור תוספת קומה

11. עומק מרפסת זיז מעל 1.5 עד 2 מ

12. הקלה לניוד זכויות לגג הבנין

13. בנית מדרגות חוץ קלות לצרכי בטיחות ונגישות

14. סגירת מרפסות זיז בחזית אחידה מכח מתאר 62

תום מועד הגשת התנגדויות : 03/09/2024 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 180. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23/12/2024 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>במתכונת המוצעת                                                                                                                                                          |
|            | לדחות במתכונת המוצעת :                                                                                                                                                                                    |
|            | הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות המוצע בבקשה<br>חורג מהוראות התוכנית ומתקנות ומהווה סטיה נכרת לעניין<br>קווי הבניין ע"י בינוי המדרגות וכן ישנם חריגה בשטחי הבניה<br>וכן לא התקבל אישור מחלקת השימור |
|            | שטחי בניה :                                                                                                                                                                                               |
|            | על עורך הבקשה להוכיח בפני הצוות המקצועי באיזה היתרים<br>אושרו השטחים החורגים                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>מדרגות חיצוניות :</p> <p>על עורך הבקשה להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה</p> <p>מרפסת שירות :</p> <p>על עורך הבקשה להסיר מרפסות שירות</p> <p>חצר :</p> <p>על עורך הבקשה להוכיח כי ישנם 2/3 הסכמות שכנים לחצר המוצעת</p> <p>מעלית :</p> <p>על עורך הבקשה להסיר את המעלית המוצעת</p> <p>יח"ד :</p> <p>על עורך הבקשה להוכיח היתרים לכלל הדירות</p> <p>אישור שימור :</p> <p>על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לדיון</p> <p>חוו"ד אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>22/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>1358</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>28/04/1974</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>- תכנית 1358 תחילת תוקף 28/04/1974.</p> <p>- 62 תכנית מתאר.</p> <p>- תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת נספח בינוי.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראותיה סעיף שלביות ביצוע.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>ונמצא שהמדרגות החיצוניות ממ"ד ומרפסת זיז בחריגה מקווי הבניין</p> <p>שטחי בניה :</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מותר עפ"י 62 : 09% * שטח המגרש הינו 228 מ"ר = סה"כ 205.20 מ"ר.</p> <p>עיקרי קיים : בסך של 276.22 שטחים קיימים בהרמוניקה</p> <p>עיקרי מוצע : 28.76 מ"ר</p> <p>בבחינת הבקשה נמצא כי השטח הקיים בבניין חורג מסך השטחים המותרים בתב"ע, עורך הבקשה אינו מוכיח היתרים לשטחים החורגים ומה גם שסך השטחים החורגים הינם מעבר לשטחים הניתנים מכוח הקלות ועו"כ לא ניתן לאשר את תוספת השטחי המוצעים – על עורך הבקשה להוכיח בפני הצוות המקצועי באיזה היתרים אושרו השטחים החורגים</p> <p>ממ"ד :</p> <p>מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין מעל עמודת ממ"דים קיימת בשטח של 8.38 מ"ר נטו+ עובי קירות בעומק של 3.27 מטר</p> <p>מדרגות חיצוניות :</p> <p>מותר עפ"י תקנות : בינוי בקו בניין צידי מותר בינוי עם פתחים בסך של 10% מהמרווח ומלבד שישאר 2.70 מטר מגבול החלקה.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>חזית מערבית :</p> <p>מוצעות מדרגות חיצוניות כגישה לדירות בכל הקומות מקומת הקרקע עד קומה ג', מפלס +10.20</p> <p>כאשר המדרגות מוצעות מחוץ לקו הבניין צידי .</p> <p>הבינוי מוצע בעומק של 2.10 מטר כאשר המרווח הינו 3.00 מטר מכאן כי הבינוי המוצע חורג מ10% המותרים (30ס"מ) ואף לא נשאר מרחק של 2.70 מטר מגבול חלקה, בינוי זה מהווה סטיה נכרת מתקנות ולא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה</p> <p>מרפסת שירות :</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומה ג' מפלס +10.21, חזית דרומית :</p> <p>מוצעות 2 מרפסות שרות כאשר אחת בשטח של 5.68 מ"ר והשניה בשטח של 4.24 מ"ר</p> <p>מאחר ושטחי הבניה המוצעים אינם ניתנים לאישור וכן היתכן שעורך הבקשה יידרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים וכל התכנון השתנה כולל מרפסות השירות במתכונת המוצעת לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסות שירות</p> <p>מרפסת זיז :</p> <p>חזית צפונית :</p> <p>מוצעת מרפסת זיז בעומק של 1.15 מטר כאשר הינה חורגת מקו בניין בעומק של 0.94 מטר</p> <p>המרפסת המוצעת הינה בקו בניין קדמי וע"כ ניתן לבקש מרפסת בעומק של 1/3 מהמרווח</p> <p>עומק המרווח הינו 3.00 מטר והמרפסת חורגת פחות מ-1.0 מטר כנדרש</p> <p>סגירת מרפסות :</p> <p>קומה א', מפלס +3.22 :</p> <p>מוצע סגירת מרפסת פינתית</p> <p>קומה ב', מפלס +6.70 :</p> <p>מוצע סגירת מרפסת פינתית</p> <p>סגירת המרפסות ייבחן לאחר צמצום הבקשה והתייחסות מחלקת השימור</p> <p>חצר :</p> <p>קומת קרקע, מפלס +0.00 :</p> <p>חזית צפונית :</p> <p>מוצעת חצר בשטח של 72.28 מ"ר, בבחינת הבקשה נראה כי התקבלו חתימות שכנים</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>– על עורך הבקשה להוכיח כי ישנם 2/3 הסכמות שכנים לחצר המוצעת</p> <p>מעלית :</p> <p>מוצעת מעלית מקומת הקרקע לקומה ג' מפלס +10.21 מחוץ לקו בניין</p> <p>כאשר המעלית מוצעת עם יציאה לחדר מדרגות המוצעות שלא ניתן לאשרם וע"כ במתכונת זו לא ניתן לאשר את המעלית המוצעת – על עורך הבקשה להסיר את המעלית המוצעת</p> <p>יח"ד :</p> <p>בבקשה ישנה חריגה של כ-70 מטר כאשר היתכן שאחת הדירות היא מכוח השטח החורג,</p> <p>על אף שאין נגיעה במספר יח"ד אך יש שינוי בחלוקת יח"ד הקיימות – על עורך הבקשה להוכיח היתרים לכלל הדירות</p> <p>מחסנים :</p> <p>מוצעים 7 מחסנים עבור 7 יח"ד בשטח של 68.61 מ"ר בסה"כ כאשר פורסמה הקלה ל- 20 מ"ר ליח"ד למחסן</p> <p>אישור מחלקת הסדרי תנועה :</p> <p>התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 09/10/2024 ע"י שעיו גאולה</p> <p>אישור שימור :</p> <p>התקבלה דחיה מחלקת השימור בתאריך 25/11/2024 – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לדיון</p> <p>חו"ד אדריכלית :</p> <p>המוצע בבקשה חורג מהוראות התוכנית ומתקנות ומהווה סטיה נכרת לעניין קווי הבניין ע"י בינוי המדרגות וכן ישנם חריגה בשטחי הבניה וכן לא התקבל אישור מחלקת השימור</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| <p>- על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                                              |
| <p>חריגה מקוי בנין</p> <p>הקלה ממדיניות מהנדס העיר לענין חריגה מקו הבנין מעבר להנחיות המסמך.</p> <p>תוספת מחסנים בשטח מעל 8% עד 20 מ"ר</p> <p>שינוי מנספח בינוי</p> <p>תוספת שטחי שרות עבור תוספת מעלית</p> <p>תוספת קומה עבור שטחי מחסנים</p> <p>הקלה לתוספת זכויות בניה</p> <p>חריגה מקו בנין עד 30% ללא פתחים</p> <p>הקלה לתוספת 6% לזכויות הבניה</p> <p>הקלה לתוספת 2.5% לזכויות בניה עבור תוספת קומה</p> <p>עומק מרפסת זיז מעל 1.5 עד 2 מ</p> <p>הקלה לניוד זכויות לגג הבנין</p> <p>בניית מדרגות חוץ קלות לצרכי בטיחות ונגישות</p> <p>סגירת מרפסות זיז בחזית אחידה מכח מתאר 62</p> | <p>13/08/2024</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p> |

**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  | 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 | אישור שירותי הכבאות                                                              |

### **המלצת האגף** **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות המוצע בבקשה חורג מהוראות התוכנית ומתקנות ומהווה סטיה נכרת לעניין קווי הבניין ע"י בינוי המדרגות וכן ישנם חריגה בשטחי הבניה וכן לא התקבל אישור מחלקת השימור

שטחי בניה:

על עורך הבקשה להוכיח בפני הצוות המקצועי באיזה היתרים אושרו השטחים החורגים

מדרגות חיצוניות:

על עורך הבקשה להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה

מרפסת שירות:

על עורך הבקשה להסיר מרפסות שירות

חצר:

על עורך הבקשה להוכיח כי ישנם 2/3 הסכמות שכנים לחצר המוצעת

מעלית:

על עורך הבקשה להסיר את המעלית המוצעת

יח"ד :

על עורך הבקשה להוכיח היתרים לכלל הדירות

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לדיון

חו"ד אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>1989/0928.04</u> |
| מספר סידורי | <u>12</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| סוג בקשה            | חידוש היתר                               |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                           |
| מהות בקשה           | חידוש היתר מס' 116428 בתיק בנין 89/928.3 |
| שטח האתר            |                                          |
| שטח לחישוב זכויות   |                                          |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                 |
| הכשרת עבירה         | לא                                       |
| המבקש               | סבג רוג"ר גבריאל                         |
| עורך הבקשה          | אדריכל קטורזה יצחק                       |
| מתכנן השלד          | מהנדס בורושינסקי אנטולי                  |
| מספר מתנגדים        | 0                                        |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                        |

**כתובת האתר**

|                       |
|-----------------------|
| דונש בן לברט 6, רחביה |
|-----------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30025 | 170  | כן     |

|      |            |            |        |        |     |
|------|------------|------------|--------|--------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד   | שטח |
| 9988 | תחילת תוקף | 25/08/2015 | 1      | מגורים |     |

**תאור הבקשה**

רקע לתכנית :

בהיתר מקורי מס' 116428 אושרה בקשה עבור "תוספת קומות לפי תב"ע 9988", כעת מבקש חידוש להיתר זה.

**מידע קודם**

|                         |            |                                                     |
|-------------------------|------------|-----------------------------------------------------|
| מתאריך                  | 25/12/2024 | הכנת המלצה<br>תכנונית : לחדש<br>היתר בניה<br>בתנאים |
| לחדש היתר בניה בתנאים : |            |                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 03.11.2027.</p> <p>יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>9988</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>25/08/2015</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגורים</p> <p>התאמת הבקשה למותר :</p> <p>בתאריך 03/11/2021 הופק היתר בניה מס' 116428 לתיק בניין מס' 1989/928.03</p> <p>תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 03/11/2024</p> <p>כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות.</p> <p>עתה התקבל מכתב לחידוש היתר הבניה.</p> <p>לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, היתר הבניה הופק לפני תקנות החוק החדשות אשר מועד כניסתן לתוקף לאחר 01/09/2016 " באם החלו ברצף של עבודות מיום ההיתר, יש לבחון כי בידי המבקש יש היתר בניה שתוקפו לא פג מעבר ל-3 חודשים ואז תינתן השלמה לעד 6 שנים ".</p> <p>עפ"י עדכון של המבקשים כי לא החלו עבודות, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 03.11.2024 .</p> <p>עפ"י הוראת שעה סעיף 59(א1) (תקנת קורונה) "תוקפו של היתר שפוקע בתקופה מיום 01.01.2020 עד ליום 31.12.2020 או מיום</p> | <p>25/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>01.01.2021 עד ליום 30.09.2021 יוארך לתקופה של שנה נוספת ממועד פקיעתו, כך שתוקף ההיתר הנ"ל הינו עד ליום 03.11.2024.</p> <p>עפ"י תקנות ניתן לאשר שלוש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 03.11.2027.</p> <p>סיבות העיכוב:</p> <p>" " בעקבות מלחמת חרבות ברזל כל תחום הבניה די מוגבל ועל כן נבקש אורכה " " .</p> <p>היות והתקבלה בקשה חידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו: עד לתאריך 03.11.2027.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**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**

לחדש היתר בניה בתנאים:

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 03.11.2027.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.



**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2024/0039.00</u> |
| מספר סידורי | <u>13</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| סוג בקשה            | רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                |
| מהות בקשה           | בנית מחסן                     |
| שטח האתר            |                               |
| שטח לחישוב זכויות   |                               |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                      |
| הכשרת עבירה         | לא                            |
| המבקש               | פיק יצחק                      |
| עורך הבקשה          | קצבורג יעל                    |
| מתכנן השלד          | שטיין מנחם                    |
| מספר מתנגדים        | 0                             |
| מספר שכנים שלא חתמו | 2                             |

**כתובת האתר**

|                          |
|--------------------------|
| עבודת ישראל 9, מאה שערים |
|--------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30064 | 153  | לא     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד              | שטח |
|--------|------------|------------|--------|-------------------|-----|
| 1697   | תחילת תוקף | 15/06/1972 |        |                   |     |
| 1697א  | תחילת תוקף | 20/12/1992 |        |                   |     |
| 1697א  | תחילת תוקף | 20/12/1992 | 6      | אזור מגורים מיוחד | 934 |
| 30064ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |                   |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה קודמים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מבנה קיים בן 3 כניסות ו- 4 קומות מעל קומת כניסה וקומת חניה תת קרקעית, המשמש למגורים. ברחוב עבודת ישראל 9-13 שכונת מאה שערים, גוש :30064 חלקה :153.

מצב מוצע :

קומת חניה תת קרקעית, מפלס 4.48- : עבור כל הקומה מוצע שימוש מחניות קיימות למחסנים.

פרסום הקלות :

x200f# : בבמסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :x200f#x200f#x200f#

1. "שימוש חורג מחניה למחסן".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 07/05/2024 וע"פ נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס ותימוכין קנייניים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 153 הכוללת כ- 3 בעלים ע"פ נסח טאבו. 2 מתוכם הם מבקשי הבקשה.

הליך פרסומי בתיק בוצע לפי סעיף 149, באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23/12/2024 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>במתכונת המוצעת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | לדחות במתכונת המוצעת :<br><br>בבקשה מבוקש שימוש חורג מקומת חניה ציבורית למתחם,<br>עבור קומת אחסנה לבניין בחלקה המבוקשת. עורך הבקשה אינו<br>מציג היתר קודם (לבניין ולקומת החניה) שממנו מבוקש<br>השימוש החורג ואינו מציג תכנית מפורטת של קומת המחסנים<br>המוצעת. המחסנים המוצעים אינם עומדים בהנחיות האגף<br>למחסן. מעבר לכך המוצע בבקשה מבוקש ע"ג שטח הפקעה<br>בבעלות עיריית ירושלים אשר לא הוכלל בבקשה. כמו כן לא<br>הושלמו אישורים נדרשים לבקרה מרחבית – מכאן שלא ניתן<br>לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.<br><br>שימוש חורג מתכנית /היתר : |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מבחינה מעמיקה, לא ניתן לדעת באם מדובר בשימוש חורג מתכנית או מהיתר מאחר ועורך הבקשה אינו מציין היתר מקורי שאושר עבור קומת החניות מכוח תכנית 1697 א'.</p> <p>התכנית החלה בחלקה מייעדת קומה זו עבור חניון תת קרקעי ציבורי למתחם כך וככל ולא הוכח היתר בניה לחניות, שימוש החורג יהיה מתכנית.</p> <p>מאחר ומדובר בחניה תת קרקעית ציבורית לדיירי המתחם ובהוראות תכנית 1697 א' סעיף 18 ה' נכתב: "לא תותר הצמדת מקומות חניה לדיירים וכל החניה, לרבות התת קרקעית תהא משותפת לדיירי כל המתחם", לא מובן כיצד ניתן לאשר קומת אחסנה ולשייכה עבור בניין בחלקה זו – לא ניתן לאשר.</p> <p style="text-align: right;">* נספח בינוי :</p> <p>בתכנית קיימים מס' נספחי בינוי בקנ"מ 250:1, כאשר נספח מס' 3 עבור "תכנית חניה תת קרקעית" רלוונטי לבקשה. לפי תשריט, המגרש עליו מוצעת הבקשה הוא מגרש מס' 6.</p> <p>מוצע בבקשה : הפיכת כל קומת החניה התת קרקעית עבור שטח אחסנה.</p> <p>נספח הבינוי הינו שותק, דהיינו מחייב ולא פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי – לא ניתן לאשר.</p> <p style="text-align: right;">קווי בניין /הפקעה :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נראה כי קיימת חריגה מקו הבניין ואף מגבול החלקה המשמש להפקעה לדרך בחזית דרומית (רחוב עבודת ישראל). בנוסף, עורך הבקשה אינו מציין ע"ג ההרמוניקה את סימון קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע דבר המקשה על בחינת התיק מקצועית.</p> <p>מאחר ומדובר בשימוש קומת המרתף המשמשת כחניה ציבורית למתחם ומדובר בשטח מופקע לעיריית ירושלים בחלקו הדרומי ואף לא התקבלה חתימת עיריית ירושלים כבעלים בשטח ההפקעה ע"ג ההרמוניקה - לא ניתן לאשר הפיכת החניות הציבוריות לשטח אחסנה לבניין.</p> <p style="text-align: right;">שטח בניה / מחסן :</p> <p>מדובר בתב"ע אשר תחילת תוקפה ב-20/12/1992 ונגעה בשטחי הבניה המירביים, ואף שטחי בניה הניתנים למחסן הינם מעבר לזכויות הבניה, הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות האגף למחסנים :</p> <p>שטח מותר למחסן הינו 8% משטח המירבי המותר. חישוב :</p> <p style="text-align: right;"><math>1,670 * 8\% = 133.60</math> מ"ר המותרים למחסנים.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>מוצע בבקשה : הפיכת חניה ציבורית למתחם עבור מחסנים בסך של 1,049.49 מ"ר, שטחי המחסנים אינם משוייכים ליח"ד וזאת מאחר ועורך הבקשה אינו מראה כלל את יח"ד הקיימות במגרש 6 ואף אינו מציג תכנית מחסנים. בנוסף גובה האחסנה המוצע, גובה של 4.20 מ' במקום 2.20 מ' המותרים למחסן. במתכונת זו – לא ניתן לאשר.</p> <p>אישור שימור :</p> <p>על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת שימור.</p> <p>הסדרי תנועה :</p> <p>על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת הסדרי תנועה.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>1697א</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>20/12/1992</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>1697א' תחילת תוקף 20/12/1992 אזור מגורים מיוחד.</p> <p>תכנית מתאר 62'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>22/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>"תוספת קומות או תוספת גובה בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת"</p> <p>המוצע בבקשה הינו שינוי שימוש בלבד ולא חורג מאחד מסעיפים אלו.</p> <p>שימוש חורג מתכנית /היתר :</p> <p>מבחינה מעמיקה, לא ניתן לדעת באם מדובר בשימוש חורג מתכנית או מהיתר מאחר ועורך הבקשה אינו מציין היתר מקורי שאושר עבור קומת החניות מכוח תכנית 1697 א'.</p> <p>התכנית החלה בחלקה מייעדת קומה זו עבור חניון תת קרקעי ציבורי למתחם כך וככל ולא הוכח היתר בניה לחניות, שימוש החורג יהיה מתכנית.</p> <p>מאחר ומדובר בחניה תת קרקעית ציבורית לדיירי המתחם ובהוראות תכנית 1697 א' סעיף 18 ה' נכתב: "לא תותר הצמדת מקומות חניה לדיירים וכל החניה, לרבות התת קרקעית תהא משותפת לדיירי כל המתחם", לא מובן כיצד ניתן לאשר קומת אחסנה ולשייכה עבור בניין בחלקה זו – לא ניתן לאשר.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בתכנית קיימים מס' נספחי בינוי בקנ"מ 250:1, כאשר נספח מס' 3 עבור "תכנית חניה תת קרקעית" רלוונטי לבקשה. לפי תשריט, המגרש עליו מוצעת הבקשה הוא מגרש מס' 6.</p> <p>מוצע בבקשה : הפיכת כל קומת החניה התת קרקעית עבור שטח אחסנה.</p> <p>נספח הבינוי הינו שותק, דהיינו מחייב ולא פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי – לא ניתן לאשר.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>סעיף 14 א. "לא יינתן היתר בניה במגרשים חדשים מס' 3,6,7,8,9 שעל פי התוכנית אלא לאחר הריסת כל המבנים והגדרות המיועדים להריסה" – המוצע בבקשה מבוקש לאחר מימוש הבינוי המאושר בתב"ע.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קווי בניין/הפקעה :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נראה כי קיימת חריגה מקו הבניין ואף מגבול החלקה המשמש להפקעה לדרך בחזית דרומית (רחוב עבודת ישראל). בנוסף, עורך הבקשה אינו מציין ע"ג ההרמוניקה את סימון קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע דבר המקשה על בחינת התיק מקצועית.</p> <p>מאחר ומדובר בשימוש קומת המרתף המשמשת כחניה ציבורית למתחם ומדובר בשטח מופקע לעיריית ירושלים בחלקו הדרומי ואף לא התקבלה חתימת עיריית ירושלים כבעלים בשטח ההפקעה ע"ג ההרמוניקה - לא ניתן לאשר הפיכת החניות הציבוריות לשטח אחסנה לבניין.</p> <p>שטח בניה/ מחסן :</p> <p>מדובר בתב"ע אשר תחילת תוקפה ב-20/12/1992 ונגעה בשטחי הבניה המירביים, ואף שטחי בניה הניתנים למחסן הינם מעבר לזכויות הבניה, הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות האגף למחסנים :</p> <p>שטח מותר למחסן הינו 8% משטח המירבי המותר. חישוב :</p> $1,670 * 8\% = 133.60 \text{ מ"ר המותרים למחסנים.}$ <p>מוצע בבקשה : הפיכת חניה ציבורית למתחם עבור מחסנים בסך של 1,049.49 מ"ר, שטחי המחסנים אינם משוייכים ליח"ד וזאת מאחר ועורך הבקשה אינו מראה כלל את יח"ד הקיימות במגרש 6 ואף אינו מציג תכנית מחסנים. בנוסף גובה האחסנה המוצע, גובה של 4.20 מ' במקום 2.20 מ' המותרים למחסן. במתכונת זו – לא ניתן לאשר.</p> <p>אישור שימור :</p> <p>ע"פ נתוני המערכת, התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת השימור ביום 27/08/2024. על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת שימור.</p> <p>הסדרי תנועה :</p> <p>בבקשה מוצע ביטול קומת חניה עבור קומת אחסנה, ע"פ נתוני המערכת התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 06/10/2024 – על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת הסדרי תנועה.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| <p>בקרה הנדסית :</p> <p>מדובר בבקשה לשימוש חורג בלבד, ללא תוספת שטחים / שינוי בבינוי.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>בבקשה מבוקש שימוש חורג מקומת חניה ציבורית למתחם, עבור קומת אחסנה לבניין בחלקה המבוקשת.</p> <p>עורך הבקשה אינו מציג היתר קודם (לבניין ולקומת החניה) שממנו מבוקש השימוש החורג ואינו מציג תכנית מפורטת של קומת המחסנים. המחסנים המוצעים אינם עומדים בהנחיות האגף למחסן. מעבר לכך המוצע בבקשה מבוקש ע"י שטח הפקעה בבעלות עיריית ירושלים אשר לא הוכלל בבקשה – מכאן שלא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.</p> |            |                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 16/04/2024 | השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק |
| שימוש חורג מחניה למחסן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 01/04/2024 | הכנת נוסח פרסום               |

**המלצת האגף**  
**לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

בבקשה מבוקש שימוש חורג מקומת חניה ציבורית למתחם, עבור קומת אחסנה לבניין בחלקה המבוקשת. עורך הבקשה אינו מציג היתר קודם (לבניין ולקומת החניה) שממנו מבוקש השימוש החורג ואינו מציג תכנית מפורטת של קומת המחסנים המוצעת. המחסנים המוצעים אינם עומדים בהנחיות האגף למחסן. מעבר לכך המוצע בבקשה מבוקש ע"י שטח הפקעה בבעלות

עיריית ירושלים אשר לא הוכלל בבקשה. כמו כן לא הושלמו אישורים נדרשים לבקרה מרחבית – מכאן שלא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

שימוש חורג מתכנית /היתר :

מבחינה מעמיקה, לא ניתן לדעת באם מדובר בשימוש חורג מתכנית או מהיתר מאחר ועורך הבקשה אינו מציין היתר מקורי שאושר עבור קומת החניות מכוח תכנית 1697 א'.

התכנית החלה בחלקה מייעדת קומה זו עבור חניון תת קרקעי ציבורי למתחם כך וככל ולא הוכח היתר בניה לחניות, שימוש החורג יהיה מתכנית.

מאחר ומדובר בחניה תת קרקעית ציבורית לדיירי המתחם ובהוראות תכנית 1697 א' סעיף 18 ה' נכתב: "לא תותר הצמדת מקומות חניה לדיירים וכל החניה, לרבות התת קרקעית תהא משותפת לדיירי כל המתחם", לא מובן כיצד ניתן לאשר קומת אחסנה ולשייכה עבור בניין בחלקה זו – לא ניתן לאשר.

\* נספח בינוי :

בתכנית קיימים מס' נספחי בינוי בקנ"מ 250:1, כאשר נספח מס' 3 עבור "תכנית חניה תת קרקעית" רלוונטי לבקשה. לפי תשריט, המגרש עליו מוצעת הבקשה הוא מגרש מס' 6.

מוצע בבקשה : הפיכת כל קומת החניה התת קרקעית עבור שטח אחסנה.

נספח הבינוי הינו שותק, דהיינו מחייב ולא פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי – לא ניתן לאשר.

קווי בניין /הפקעה :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נראה כי קיימת חריגה מקו הבניין ואף מגבול החלקה המשמש להפקעה לדרך בחזית דרומית (רחוב עבודת ישראל). בנוסף, עורך הבקשה אינו מציין ע"ג ההרמוניקה את סימון קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע דבר המקשה על בחינת התיק מקצועית.

מאחר ומדובר בשימוש קומת המרתף המשמשת כחניה ציבורית למתחם ומדובר בשטח מופקע לעיריית ירושלים בחלקו הדרומי ואף לא התקבלה חתימת עיריית ירושלים כבעלים בשטח ההפקעה ע"ג ההרמוניקה - לא ניתן לאשר הפיכת החניות הציבוריות לשטח אחסנה לבניין.

שטח בניה / מחסן :

מדובר בתב"ע אשר תחילת תוקפה ב-20/12/1992 ונגעה בשטחי הבניה המירביים, ואף שטחי בניה הניתנים למחסן הינם מעבר לזכויות הבניה, הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות האגף למחסנים :

שטח מותר למחסן הינו 8% משטח המירבי המותר. חישוב :

$$1,670 * 8\% = 133.60 \text{ מ"ר המותרים למחסנים.}$$

מוצע בבקשה : הפיכת חניה ציבורית למתחם עבור מחסנים בסך של 1,049.49 מ"ר, שטחי המחסנים אינם משוייכים ליח"ד וזאת מאחר ועורך הבקשה אינו מראה כלל את יח"ד



הקיימות במגרש 6 ואף אינו מציג תכנית מחסנים. בנוסף גובה האחסנה המוצע, גובה של 4.20 מ' במקום 2.20 מ' המותרים למחסן. במתכונת זו – לא ניתן לאשר.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת שימור.

הסדרי תנועה :

על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת הסדרי תנועה.

חוות דעת אדריכלית :

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

## סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>1979/0218.02</u> |
| מספר סידורי | <u>14</u>           |

### נתונים כלליים

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| סוג בקשה            | התקנת מעלית חיצונית |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים      |
| מהות בקשה           | תוספת מעלית חיצונית |
| שטח האתר            |                     |
| שטח לחישוב זכויות   |                     |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו            |
| הכשרת עבירה         | כן                  |
| המבקש               | קור אברהם           |
| עורך הבקשה          | מר יוסוביץ שמואל    |
| מתכנן השלד          | תמייב אילי          |
| מספר מתנגדים        | 4                   |
| מספר שכנים שלא חתמו | 8                   |

### כתובת האתר

|                         |
|-------------------------|
| יהודה אלחריזי 16, רחביה |
|-------------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30038 | 13   | לא     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד              | שטח |
|--------|------------|------------|--------|-------------------|-----|
| 1224   | תחילת תוקף | 03/06/1965 | 2      | דרך חדשה או הרחבה |     |
| 30038ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 | 5013   | אזור מגורים 2     | 648 |
| 9988   | תחילת תוקף | 25/08/2015 | 8      | מגורים            |     |

### תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב יהודה אלחריזי שבשכונת רחביה. גוש : 30038 חלקה : 5013.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס 0.80- מוצעת מעלית לשירות הקומות שמעל הקרקע, בחזית המזרחית וגגון.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/08/29 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5013. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23/12/2024 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>במתכונת המוצעת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | לדחות במתכונת המוצעת :<br><br>הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה אינו מחשב את כלל הבניין ואף אינו מוכיח זכויות בניה למימוש, בנוסף מדובר בבניין לשימור.<br><br>בתיק זה לא הומצא אישור מחלקת השימור וועדת שימור כנדרש בתכנית 9988 ואף עורך הבקשה נדרש להראות את הבינוי הקיים בפועל בכדי שלא יהווה מצג שווא.<br><br>לבקשה זו התקבלו התנגדויות, לאחר הגשת תכנית המתקנת התיק יובא לדיון נוסף.<br><br>אין לזמן את המתנגדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת.<br><br>נספח בינוי :<br><br>על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחי בניה/מעלית :</p> <p>על עורך הבקשה לחשב את כל הבניין ולהוכיח זכויות בניה נותרות למימוש עבור המעלית.</p> <p>ניהול מי נגר :</p> <p>על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה.</p> <p>אישור שימור :</p> <p>על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור הכולל אישור וועדת שימור עפ"י הוראות 9988.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה :</p> <p>לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p> <p>להראות את כל הבינוי הקיים בבניין בין שבהיתר ובין שלא ולסמנו בצהוב להריסה, על מנת שלא יהווה מצג שווא.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>* "ההודעה נשלחה רק לחלק מהשכנים".</p> <p>* "ההודעה לשכנים לא כללה העתק לתכנית שהוגשה".</p> <p>* "תאריך סופי להגשת התנגדויות נקבע ל-29.08.2024 בעוד שההודעה לשכנים התקבלה לאחר תאריך זה".</p> <p>* "אברהם קור הגיש בקשה להיתר בעבר והתנגדנו לתכנת זו, כעת מנסה שוב".</p> <p>התייחסות האגף :</p> <p>- בבדיקת המערכת נמצא כי בוצע משלוח הודעות כנדרש.</p> <p>- ניתן בהודעה מס' תיק שהיתן לראות את המוצע באתר העירייה.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>- על אף שפג תוקף הגשת התנגדויות, המתנגדים הצליחו להתנגד.</p> <p>- כל בקשה נבחנת לגופה.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>9988</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>25/08/2015</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגורים</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'.</p> <p>30025 ג' תחילת תוקף 16/07/1959.</p> <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>תכנית 5022.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>ע"פ סעיף 6.7 לתקנון תכנית 9988 : מתקיימת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו</p> | <p>23/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה".</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>התכנית כוללת נספחים עקרוניים מחייבים, חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, נספח תנועה וחניה, נספח חניונים ציבוריים הינם נספחים מנחים.</p> <p>המוצע מבוקש בשונה מנספח מחייב ולנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה :</p> <p>המעלית המבוקשת מוצעת בתוך תחום קווי בניין מאושרים.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>מותר עפ"י תבע :</p> <p>לאחר שחושב בדרך של אינטרפולציה : <math>880.24 = 648 * 135.84\%</math> מ"ר, מרביים.</p> <p>עפ"י סעיף 4.1.2 י"ד (6) " תוספת זכויות הבנייה המוקנות לא תחרוגנה מן המותר ע"פ תכנית זו להוציא מקרים בהם אין יתרת זכויות" – היינו יש לבצע חישוב מלא לבניין. במידה ולא תימצא יתרת זכויות, ניתן יהיה להעניקם מכוח תכנית 5022.</p> <p>על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין ולהציג יתרת שטחים. במידה ואלו לא ימצאו, ניתן יהיה להעניקם מכוח תכנית 5022.</p> <p>מעלית :</p> <p>עפ"י סעיף 4.1.2 י"ד (6): "בשינוי למפורט בתכנית 5022 א', בבניינים המיועדים לשימור, לא תותר התקנת מעלית חיצונית במרווח הקדמי של הבניין".</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצעת מעלית בתוך תחום קווי בניין לחזית מזרחית, צדית.</p> <p>מוצעת מעלית בשטח מינימלי י . את שטח המעלית יש לחשב מתוך סך הזכויות.</p> <p>גובה בניה :</p> <p>מוצעת מעלית ברום הבניין הקיים.</p> <p>ניהול מי נגר :</p> <p>"מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פים בתחום התכנית. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרשים. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר".</p> <p>עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה.</p> <p>אישור שימור :</p> <p>ביום 03.12.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת ומאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים.</p> <p>כתנאי לדיון חוזר - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור וועדת שימור עפ"י הוראות תכנית 9988.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>האומנם, המעלית עומדת בהוראות התכנית בכללותה פרט לזכויות הבניה, אך לא התקבל אישור מחלקת השימור ולא וועדת שימור.</p> <p>בנוסף, עורך הבקשה נדרש להראות את כל הבינוי הקיים בבניין – על עורך הבקשה :</p> <p>לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p> <p>להראות את כל הבינוי הקיים בבניין בין שבהיתר ובין שלא ולסמנו בצהוב להריסה, על מנת שלא יהווה מצג שווא.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 4 התנגדויות, בבדיקת ההתנגדויות במערכת נמצא כי מדובר</p> <p>ב- 3 התנגדויות ולהלן תמצית ההתנגדות :</p> <p>"ההודעה נשלחה רק לחלק מהשכנים".</p> <p>"ההודעה לשכנים לא כללה העתק לתכנית שהוגשה".</p> <p>"תאריך סופי להגשת התנגדויות נקבע ל-29.08.2024 בעוד שההודעה לשכנים התקבלה לאחר תאריך זה".</p> <p>"אברהם קור הגיש בקשה להיתר בעבר והתנגדנו לתכנת זו, כעת מנסה שוב".</p> <p>התייחסות האגף :</p> <p>בבדיקת המערכת נמצא כי בוצע משלוח הודעות כנדרש.</p> <p>ניתן בהודעה מס' תיק שהיתן לראות את המוצע באתר העירייה.</p> <p>על אף שפג תוקף הגשת התנגדויות, המתנגדים הצליחו להתנגד.</p> <p>כל בקשה נבחנת לגופה.</p> <p>אין לזמן את המתנגדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                 |   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|---|
|      | אישור שירותי הכבאות                                                              | 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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                    | 8 |
| כן   | חו"ד מחלקת שימור וועדת שימור                                                     | 9 |

**המלצת האגף**



## **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה אינו מחשב את כלל הבניין ואף אינו מוכיח זכויות בניה למימוש, בנוסף מדובר בבניין לשימור.

בתיק זה לא הומצא אישור מחלקת השימור וועדת שימור כנדרש בתכנית 9988 ואף עורך הבקשה נדרש להראות את הבינוי הקיים בפועל בכדי שלא יהווה מצג שווא.

לבקשה זו התקבלו התנגדויות, לאחר הגשת תכנית המתקנת התיק יובא לדיון נוסף.

אין לזמן את המתנגדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת.

נספח בינוי :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי.

שטחי בניה/מעלית :

על עורך הבקשה לחשב את כל הבניין ולהוכיח זכויות בניה נותרות למימוש עבור המעלית.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור הכולל אישור וועדת שימור עפ"י הוראות 9988.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

להראות את כל הבינוי הקיים בבניין בין שבהיתר ובין שלא ולסמנו בצהוב להריסה, על מנת שלא יהווה מצג שווא.

התנגדויות:

\* "ההודעה נשלחה רק לחלק מהשכנים".

\* "ההודעה לשכנים לא כללה העתק לתכנית שהוגשה".

\* "תאריך סופי להגשת התנגדויות נקבע ל-29.08.2024 בעוד שההודעה לשכנים התקבלה לאחר תאריך זה".

\* "אברהם קור הגיש בקשה להיתר בעבר והתנגדנו לתכנית זו, כעת מנסה שוב".

התייחסות האגף:

- בבדיקת המערכת נמצא כי בוצע משלוח הודעות כנדרש.

- ניתן בהודעה מס' תיק שהיתן לראות את המוצע באתר העירייה.

- על אף שפג תוקף הגשת התנגדויות, המתנגדים הצליחו להתנגד.

- כל בקשה נבחנת לגופה.

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 - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2001/0528.09</u> |
| מספר סידורי | <u>15</u>           |

### נתונים כלליים

|                     |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                |
| מהות בקשה           | תוספת דירה חדשה בקומת קרקע.                                   |
| שטח האתר            |                                                               |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                               |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                      |
| הכשרת עבירה         | לא                                                            |
| המבקש               | עידן משה                                                      |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות פלינק נפתלי                                   |
| מתכנן השלד          | הילו משה                                                      |
| מספר מתנגדים        | 7                                                             |
| מספר שכנים שלא חתמו | 32                                                            |

### כתובת האתר

|                  |
|------------------|
| אבינדב 9, בוכרים |
|------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30103 | 96   | לא     |

| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד                 | שטח  |
|------|------------|------------|--------|----------------------|------|
| 5695 | תחילת תוקף | 03/01/2003 | 1      | אזור מגורים<br>מיוחד | 1515 |

### תאור הבקשה

היתרים קודמים שהופקו בחלקה :

\*הופק בתאריך 31/12/2018 ב-ת.ב. 2001/528.07 עבור "תוספת קומה ומרפסות", בהיתר זה אושרו 33.24 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 11.87 מ"ר למניין שטחי שירות ו- 9.07 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

\*הופק בתאריך 25/06/2020 ב-ת.ב. 82001/528.0 עבור " תוספת בניה לבניין קיים במסגרת השלמת דירת גג", בהיתר זה אושרו 8.49 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מבנה טורי קיים בעל 5 כניסות, בן 5 קומות מעל קומה מפולשת ומחסנים המשמש למגורים.  
ברחוב אבינדב 9, שכונת הבוכרים. גוש: 30103 חלקה: 96.

מצב מוצע :

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

חזית מזרחית : מוצעת יח"ד חדשה (הכשרה) הכוללת חדרי מגורים, חדר מחוזה ומרפסת.

פרסום הקלות :

x200f# : אחת הקלה פורסמה בבקשה במסגרת x200f#x200f#x200f#

1. "הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא לכניסה שלמה מלמטה למעלה".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 01/10/2024 וע"פ נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 7 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס ותימוכין קנייניים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 96 הכוללת כ- 45 תתי חלקות ע"פ נסח טאבו. הבקשה מבוקשת עבור מש' לרנר וקרביץ (תתי חלקות 16 ו-20). המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ולכן לא נדרש ברוב קנייני.

הליך פרסומי בתיק בוצע לפי סעיף 149, באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. לבקשה הנידונה התקבלו 7 התנגדויות.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                        |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23/12/2024 | הכנת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>במתכונת המוצעת                                                                                                                                                        |
|            | לדחות במתכונת המוצעת :                                                                                                                                                                                 |
|            | התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ולא התקבל תיק<br>מידע כנדרש לבחינת הבקשה. ככל ועורך הבקשה יסדיר את<br>רישום התצ"ר ויגיש תיק מידע מאושר עם סימון קווי בניין<br>מאושרים ממחלקת המידע – הבקשה תיבחן. |
|            | התנגדויות :                                                                                                                                                                                            |
|            | לבקשה הנ"ל, התקבלו 7 התנגדויות. להלן סיכום טענות<br>המתנגדים :                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>* מקום זה משמש את כלל השכנים, איני מסכים שיגזלו ממני את שלי.</p> <p>* מתנגד לדירה שתהווה מטרד בכניסה לבניין. המבקש משתמש בשטח ששייך לכולם.</p> <p>* מבוקשת בניה על חשבון שטח ציבורי. מקטין את המעבר כניסה ובצידי הבניין. הדירה המבוקשת להכשרה ע"ג חצר בכניסה.</p> <p>* המבוקש בבקשה יצמצם את השטח והמעבר היחיד שנותר פתוח מחזית הבניין לצידו האחורי.</p> <p>* שימוש בזכויות השכנים וחוסר גישה לחלקי הבניין.</p> <p>* תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5695</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>03/01/2003</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים מיוחד</p> <p>דברי הסבר - תיק מידע תכנוני :</p> <p>בתיק מידע תכנוני שהתקבל בבקשה נרשם כי תנאי להכנת תיק מידע יהא הכנת תצ"ר והבאתה כשרה לרישום. בהתייעצות שהתקיימה בין צוות הרישוי עם מחלקת המידע נאמר מפורשות כי לא ניתן להוציא בחלקה הנ"ל תיק מידע מאחר ונדרש רישום</p>                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>23/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| <p>תצ"ר לצורך קביעת גבולות המגרש וסימון קווי הבניין. מדובר ב2 חלקות כאשר המוצע בבקשה מבוקש על שתייהן. כך שטרם התקבל תיק וקווי בניין שלפיהם ניתן לבחון את הבקשה ועל כן הבקשה לא נבחנה.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>לבקשה הנ"ל, התקבלו 7 התנגדויות. להלן סיכום טענות המתנגדים :</p> <p>* מקום זה משמש את כלל השכנים, איני מסכים שיגזלו ממני את שלי.</p> <p>* מתנגד לדירה שתהווה מטרד בכניסה לבניין. המבקש משתמש בשטח ששייך לכולם.</p> <p>* מבוקשת בניה על חשבון שטח ציבורי. מקטין את המעבר כניסה ובצידי הבניין. הדירה המבוקשת להכשרה ע"ג חצר בכניסה.</p> <p>* המבוקש בבקשה יצמצם את השטח והמעבר היחיד שנותר פתוח מחזית הבניין לצידו האחורי.</p> <p>* שימוש בזכויות השכנים וחוסר גישה לחלקי הבניין.</p> |                   |                                      |
| <p>הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא לכניסה שלמה מלמטה למעלה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>10/09/2024</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> |

#### תנאים – באם תאושר הבקשה

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

#### המלצת האגף

## **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ולא התקבל תיק מידע כנדרש לבחינת הבקשה. ככל ועורך הבקשה יסדיר את רישום התצ"ר ויגיש תיק מידע מאושר עם סימון קווי בניין מאושרים ממחלקת המידע – הבקשה תיבחן.

התנגדויות :

לבקשה הנ"ל, התקבלו 7 התנגדויות. להלן סיכום טענות המתנגדים :

\* מקום זה משמש את כלל השכנים, איני מסכים שיגזלו ממני את שלי.

\* מתנגד לדירה שתהווה מטרד בכניסה לבניין. המבקש משתמש בשטח ששייך לכולם.

\* מבוקשת בניה על חשבון שטח ציבורי. מקטין את המעבר כניסה ובצידי הבניין. הדירה המבוקשת להכשרה ע"ג חצר בכניסה.

\* המבוקש בבקשה יצמצם את השטח והמעבר היחיד שנותר פתוח מחזית הבניין לצידו האחורי.

\* שימוש בזכויות השכנים וחוסר גישה לחלקי הבניין.

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

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

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2017/0032.02</u> |
| מספר סידורי | <u>16</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                                            |
| מהות בקשה           | תוספת 8 יח"ד באמצעות תוספת 2 קומות חדשות, וכן תוספת מחסנים ומעלית.                                        |
| שטח האתר            |                                                                                                           |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                                           |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                                                  |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                                                        |
| המבקש               | סארוטה יעקב                                                                                               |
| עורך הבקשה          | אדריכל בלצקי דוד                                                                                          |
| מתכנן השלד          | הילו משה                                                                                                  |
| מספר מתנגדים        | 2                                                                                                         |
| מספר שכנים שלא חתמו | 18                                                                                                        |

**כתובת האתר**

|                                  |
|----------------------------------|
| הרב יצחק אורנשטיין 9, מחנה יהודה |
|----------------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30071 | 142  | לא     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד     | שטח |
|--------|------------|------------|--------|----------|-----|
| 0897   | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |          |     |
| 206748 | תחילת תוקף | 07/05/2016 |        |          |     |
| 206748 | תחילת תוקף | 07/05/2016 | 1      | מגורים ב | 870 |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים שהופקו בחלקה :

- הופק בתאריך 04/09/2008 בתיק 2008/660 עבור "הפיכת מחסנים לדירה ע"י ניצול 6%". בהיתר זה אושרו 29.645 מ"ר לשטח עיקרי.

- הופק בתאריך 19/07/1982 בתיק 1981/536 עבור "הגדלת מרפסת". בהיתר זה אושרו 4.8 מ"ר לשטחי



מהות הבקשה :

מצב קיים : מבנה קיים בן 4 קומות כאשר קומת כניסה משמשת למחסנים, יח"ד ומקלט. במבנה 11 יח"ד קיימות. ברחוב הרב יצחק אורנשטיין 9, שכונת מחנה יהודה. גוש: 30071 חלקה: 142.

מצב מוצע :

קומת כניסה, מפלס +0.00 : תוספת של מעלית בתוך פיר קיים בחדר המדרגות, לטובת כל קומות הבניין וחיצוק המבנה ע"י עיבוי הקירות החיצוניים.

צד דרומי – מוצעים 10 מחסנים וחלל סגור ללא שימוש. תוספת 3 מקומות חניה בחצר והריסת עבירות בניה קיימות.

קומה ד' מוצעת, מפלסים +10.71 ו- +12.24 :

מוצעת קומה חדשה ובה 5 יח"ד חדשות מס' 12-16. בכל יח"ד חדרי מגורים וחדר מחוץ. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות משותפים.

עבור יח"ד מס' 14 צד מזרחי- מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 13 צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית שבהמשכה קורת דמה.

עבור יח"ד מס' 12 צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ה' מוצעת, מפלסים +13.77 ו- +15.30 :

מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד חדשות מס' 17-19. בכל יח"ד חדרי מגורים וחדר מחוץ. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות משותפים.

עבור יח"ד מס' 17 צד מזרחי- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

עבור יח"ד מס' 19 צד מזרחי- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת גג לא מקורה ע"ג ההרחבה בקומה שמתחת.

צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה שבהמשכה קורת דמה.

קומת גג מוצעת, מפלסים +10.61 ו- +12.14 :

מוצע גג שטוח ב2 מפלסים, אשר במרכזו המשך מדרגות משותפות ופיר מעלית ליציאה לגג משותף עבור מערכות טכניות.

לא מוצע חדר יציאה לגג אלא כיסוי מדרגות לצורך מניעת חדירת גשם.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 09/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס ותימוכין קנייניים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 142, מבוקשת ע"י בעלי תת חלקה 1. הבקשה תואמת נספח בינוי ולכן לא נדרשה ברוב קנייני.

ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

#### מידע קודם

| מיתאריך    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30/12/2024 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : מובא<br/>להכרעת הועדה<br/>האם לזמן את<br/>המתנגדים</p> <p>מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים :</p> <p>המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי והושלמו<br/>אישורים לבקרה מרחבית, עורך הבקשה נדרש בתיקונים<br/>טכניים כמפורט.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, המוגשות ע"י חלק מדיירי הבניין<br/>וחברת "הבית בפינס מקבוצת בית ירושלמי בע"מ" המקדמת<br/>פרויקט פינוי בינוי במתחם בו נמצא הבניין נשוא הבקשה.</p> <p>להלן סיכום טענות המתנגדים :</p> <p>*פרויקט פינוי בינוי המקודם הינו במתחם שבניין זה הינו חלק<br/>ממנו, הפרויקט יכול מבנים עם עמידות בפני רעידות אדמה<br/>וממ"דים ומדובר באינטרס ציבורי.</p> <p>*ישנה חשיבות לקידום המתחם כולו ביחד מבחינות של חניה<br/>משותפת, תוספת שטחים ירוקים, זכויות הדרך ופריסת בינוי<br/>נכונה ואיכותית ברמה העירונית הרחבה.</p> <p>* נערכה ישיבה עם מהנדס העיר לתיאום התכנון בה הביע את<br/>עמדתו כי יהיה נכון לתכנן את המתחם בראיה רחבה ככל<br/>האפשר לייעול תכנוני מיטבי.</p> <p>*רוב בעלי הדירות בבניין נשוא הבקשה התאגדו ומינו נציגות<br/>מטעמם לפרויקט ונמצאים בשלב חתימות לקראת רוב דרוש.</p> <p>*ביום 8.1.24 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של<br/>הועדה המחוזית ירושלים ליתן הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק<br/>התכנון והבניה.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>*לטענת המתנגדים מתן ההיתר המבוקש, בו מבוקשות 8 יח"ד חדשות יהווה תוספת של 73% במספר הדירות והדבר יביא לסיכולו של הפרויקט.</p> <p>*ביצוע פרויקט פינני בינוי לא יפגע בזכותו של המבקש, יקנה הגנה על חייהם של דיירי הבניין מפני רעידות אדמה וטילים וישפר את רווחתם ואיכות חייהם.</p> <p>*הבקשה להיתר הינה בניגוד לזכויותיו הקנייניות של המבקש.</p> <p>התייחסות המחלקה :</p> <p>הבקשה המוגשת הינה תואמת תב"ע מס' 206748 ותואמת נספח בינוי כך שככל והיו מעוניינים, יכלו המתנגדים להגיש את התנגדותם בשלב התב"ע. בנוסף יצוין שהבקשה כבר הוגשה בעבר באותה המתכונת בתיק רישוי מס' 2017/32.00 ואושרה בוועדה אך בשל עיכוב מול כיבוי, לא הופק ההיתר, כעת מוגשת בקשה זהה.</p> <p>הבקשה נידונה בוועדה המחוזית ביום 22/08/2024 בה הוחלט להחריג את הבקשה להיתר הנ"ל. מסמך ההחלטה המפורט הוגש ע"י מבקש הבקשה ומתויק בתיק.</p> <p>מהאמור לעיל, מובא להכרעת ועדה באם לזמן את המתנגדים.</p> <p>באם לא יזומנו, המלצת המחלקה תהיה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>על עורך הבקשה לסמן קו בניין עילי.</p> <p>* שטחי בניה :</p> <p>ש. עיקרי :</p> <p>על עורך הבקשה לתקן חישוב שטח המרפסות ולהציג שטח עיקרי קיים בבניין על מנת לוודא עמידה במותר מתב"ע.</p> <p>ש. שירות :</p> <p>על עורך הבקשה להציג חישוב שטח שירות קיים בקומת המחסנים ובקומות המוצעות על מנת לוודא עמידה במותר.</p> <p>מרפסות :</p> <p>על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז מוצעות.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>ניהול מי נגר :</p> <p>על עורך הבקשה להציג ניהול מי נגר באופן מפורט כדרישת התב"ע.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>206748</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>07/05/2016</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגורים ב</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>206748 תחילת תוקף 07/05/2016 אזור מגורים ב'.</p> <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים : קווי הבניין, צמצום הגבול שבין גבול המגרש לקו הבניין, מס' יח"ד המירבי, מס' הקומות המירבי ושלביות הביצוע.</p> <p>המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מסעיפים אלו.</p> <p>קווי בניין :</p> | <p>29/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 14/01/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. מוצע בבקשה עיבוי קירות חיצוניים במסגרת חיזוק המבנה הנדרש ע"פ תב"ע.</p> <p>סעיף 4.03 : ניתן לבנות עמודים ואלמנטי שלד לחיזוק בניין קיים בחריגה של עד 75 ס"מ מקווי הבניין. מדובר בחריגה של 30 ס"מ - אינה עולה על 75 ס"מ, כמותר.</p> <p>על עורך הבקשה לסמן קו בניין עילי.</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>סעיף 7.1 : 1. "הבניה בקומות המאושרות תבוצע בהינף אחד בנפרד - לא תותר בניה בשלבים.</p> <p>2. הבניה על הגג תבוצע בנפרד – לא תותר בניה בשלבים".</p> <p>הבניה המוצעת על הגג הינה בהינף אחד, כמותר. מוצעים גם מחסנים בחפירה מתחת למבנה הקיים, ומעלית בתחום חדר המדרגות הקיים, אשר אין אליהם התייחסות לעניין שלביות הבניה. אין מניעה לאשר.</p> <p>נספח בינוי:</p> <p>בתכנית קיים נספח בינוי מנחה, המחייב לעניין גובה הבניין, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי הבניין.</p> <p>מותר ע"פ נספח ומוצע בבקשה:</p> <p>קומת כניסה, מפלס +0.00: תוספת של מעלית בתוך פיר קיים בחדר המדרגות, לטובת כל קומות הבניין וחיזוק המבנה ע"י עיבוי הקירות החיצוניים – תואם את נספח הבינוי.</p> <p>צד דרומי – מוצעים 10 מחסנים וחלל סגור ללא שימוש. תוספת 3 מקומות חניה בחצר והריסת עבירות בניה קיימות – מוצע בשינוי מנספח הבינוי שבו מאושרים 12 מחסנים וללא החלל הסגור.</p> <p>קומה ד' מוצעת, מפלסים +10.71 ו- +12.24:</p> <p>מוצעת קומה חדשה ובה 5 יח"ד חדשות מס' 12-16. בכל יח"ד חדרי מגורים וחדר מחוץ. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות משותפים.</p> <p>עבור יח"ד מס' 14 צד מזרחי- מוצעת מרפסת זיז מקורה.</p> <p>עבור יח"ד מס' 13 צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית שבהמשכה קורת דמה.</p> <p>עבור יח"ד מס' 12 צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז מקורה.</p> <p>המוצע בבקשה במפלס זה תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח בניה ומיקום, למעט חלוקה פנימית</p> <p>ולמעט צד מערבי בו מוצעת מרפסת זיז במקום בינוי מאושר בתחום קווי הבניין.</p> <p>קומה ה' מוצעת, מפלסים +13.77 ו-+15.30 :</p> <p>מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד חדשות מס' 17-19. בכל יח"ד חדרי מגורים וחדר מחוץ. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות משותפים.</p> <p>עבור יח"ד מס' 17 צד מזרחי- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.</p> <p>עבור יח"ד מס' 19 צד מזרחי- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת גג לא מקורה ע"ג ההרחבה בקומה שמתחת.</p> <p>צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה שבהמשכה קורת דמה.</p> <p>המוצע בבקשה במפלס זה תואם את נספח הבינוי למעט האזור המזרחי בו מוצעת מרפסת גג עבור יח"ד מס' 19 במקום בינוי, ובחזית מערבית – מרפסת זיז קטנה מהמאושר בנספח. אין שינוי במס' יח"ד.</p> <p>קומת גג מוצעת, מפלסים +10.61 ו-+12.14 :</p> <p>מוצע גג שטוח ב2 מפלסים, אשר במרכזו המשך מדרגות משותפות ופיר מעלית ליציאה לגג משותף עבור מערכות טכניות.</p> <p>לא מוצע חדר יציאה לגג אלא כיסוי מדרגות לצורך מניעת חדירת גשם – לפי דרישת כיבוי.</p> <p>המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי למעט מס' שינויים שצוינו לעיל, שאינם פוגעים בנושאים המחייבים ולא נדרש עבורם פרסום הקלה, הבניה הינה בתחום קווי הבניין המאושרים – אין מניעה לאשר.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>ש. עיקרי :</p> <p>ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1,148.01 מ"ר כאשר כולו מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ע. קיים בבקשה : לא הוצג בבקשה שטח עיקרי קיים.</p> <p>ע. מוצע בבקשה : בסך של 388.69 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>הבניה המוצעת תואמת בנפחה ובגודלה את השטחים המאושרים בנספח הבינוי. בתב"ע לא קיים שטח עיקרי</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>למרפסות כפי שחושב בבקשה, על עורך הבקשה לתקן חישוב שטח המרפסות ולהציג שטח עיקרי קיים בבניין על מנת לוודא עמידה במותר מתב"ע.</p> <p>ש. שירות :</p> <p>ש. מותר ע"פ תב"ע : בסך של 390.49 מ"ר כאשר 204 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 186.49 מ"ר מתחת לכניסה.</p> <p>ש. מתחת לכניסה הקובעת :</p> <p>ש. מותר ע"פ תב"ע: 186.49 מ"ר.</p> <p>ש. קיים בבקשה : לא הוצג בבקשה שטח שירות קיים.</p> <p>ש. מוצע בבקשה : בסך של 76.74 מ"ר &gt; 186.49 מ"ר המותרים מתחת לכניסה.</p> <p>ש. מעל לכניסה הקובעת :</p> <p>ש. מותר ע"פ תב"ע: 204 מ"ר.</p> <p>ש. קיים בבקשה : לא הוצג בבקשה שטח שירות קיים.</p> <p>ש. מוצע בבקשה : בסך של 122.06 מ"ר.</p> <p>עורך הבקשה אינו מציג שטחי שירות קיימים בבניין, על עורך הבקשה להציג חישוב שטח שירות קיים בקומת המחסנים ובקומות המוצעות על מנת לוודא עמידה במותר.</p> <p>גובה בניה :</p> <p>מותר מירבי מותר לפי תב"ע : גג ב-2 מפלסים : +16.35 , +17.90 (כולל מעקה).</p> <p>מוצע בבקשה : בבקשה מוצע בינוי בגבהים של +16.35 ו- +17.90 , כמותר.</p> <p>מס' קומות :</p> <p>מותר ע"פ תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת. סה"כ 6 קומות.</p> <p>מצב קיים : בניין בן 4 קומות.</p> <p>מוצע בבקשה : 2 קומות חדשות. <math>6 = 4 + 2</math> , כמותר.</p> <p>מס' יח"ד :</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מותר ע"פ תב"ע: סך של 19 יח"ד.</p> <p>מצב קיים: 11 יח"ד קיימות.</p> <p>מוצע בבקשה: 8 יח"ד חדשות. סה"כ 19 יח"ד – כמותר.</p> <p>מרפסות :</p> <p>בבקשה מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית מזרחית וחזית מזרחית, וכן מרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות.</p> <p>המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים ותואמות לנספח הבינוי למעט מרפסת</p> <p>על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז מוצעות.</p> <p>ניהול מי נגר :</p> <p>סעיף 4.1: "ויוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר".</p> <p>בהרמוניקה שהוגשה לא הוצג חישוב ניהול מי הנגר, על עורך הבקשה להציג ניהול מי נגר באופן מפורט כדרישת התב"ע.</p> <p>הריסות :</p> <p>סעיף 4.1(ג): "הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה".</p> <p>עורך הבקשה מסמן מדרגות וגדר בקומת הקרקע להריסה בהיתר זה כנדרש.</p> <p>בקרה הנדסית :</p> <p>בתכנית חל סעיף 4.1 (י) דרישת חיזוק מבנים. למבנה קיים היתר מקורי בתיק מס' 1964/565 משנת 1964 וע"פ הצהרת מהנדס שהוגשה נדרש בחיזוקים. הושלם אישור נוהל בקרה הנדסית לפתיחת תיק במחלקת הרישוי הכולל הרמוניקה חתומה ודו"ח ממהנדס דייגו פרסובסקי מיום 18/09/2022, הרמוניקה מאושרת תואמת לתכנית מוצעת.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>אישור שימור :</p> <p>ע"פ נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת שימור מיום 29/10/2024 ע"י יהונתן צחור. תכנית מוצעת נבדקה ונמצאה תואמת להרמוניקה מאושרת ע"י מחלקת שימור.</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 20/11/2024 ע"י שלומי רוטלוי, נספח תנועה מאושר תואם לתכנית מוצעת בבקשה.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>המוצע בבקשה תואם בכללותו את נספח הבינוי למעט שינויים קלים, עורך הבקשה נדרש בתיקון חישוב השטחים ע"מ לוודא עמידה במותר, בהצגת חישוב מי נגר ותיקונים גרפיים – על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, המוגשות ע"י חלק מדיירי הבניין וחברת "הבית בפנס מקבוצת בית ירושלמי בע"מ" המקדמת פרויקט פינוי בינוי במתחם בו נמצא הבניין נשוא הבקשה.</p> <p>להלן סיכום טענות המתנגדים :</p> <p>*פרויקט פינוי בינוי המקודם הינו במתחם שבניין זה הינו חלק ממנו, הפרויקט יכלול מבנים עם עמידות בפני רעידות אדמה וממ"דים ומדובר באינטרס ציבורי.</p> <p>*ישנה חשיבות לקידום המתחם כולו ביחד מבחינות של חניה משותפת, תוספת שטחים ירוקים, זכויות הדרך ופריסת בינוי נכונה ואיכותית ברמה העירונית הרחבה.</p> <p>* נערכה ישיבה עם מהנדס העיר לתיאום התכנון בה הביע את עמדתו כי יהיה נכון לתכנן את המתחם בראיה רחבה ככל האפשר לייעול תכנוני מיטבי.</p> <p>*רוב בעלי הדירות בבניין נשוא הבקשה התאגדו ומינו נציגות מטעמם לפרויקט ונמצאים בשלב חתימות לקראת רוב דרוש.</p> <p>* ביום 8.1.24 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית ירושלים ליתן הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>*לטענת המתנגדים מתן ההיתר המבוקש, בו מבוקשות 8 יח"ד חדשות יהווה תוספת של 73% במספר הדירות והדבר יביא לסיכולו של הפרויקט.</p> <p>*ביצוע פרויקט פינני בינוי לא יפגע בזכותו של המבקש, יקנה הגנה על חייהם של דיירי הבניין מפני רעידות אדמה וטילים וישפר את רווחתם ואיכות חייהם.</p> <p>*הבקשה להיתר הינה בניגוד לזכויותיו הקנייניות של המבקש.</p> <p>התייחסות המחלקה :</p> <p>הבקשה המוגשת הינה תואמת תב"ע מס' 206748 ותואמת נספח בינוי כך שככל והיו מעוניינים, יכלו המתנגדים להגיש את התנגדותם בשלב התב"ע. בנוסף יצוין שהבקשה כבר הוגשה בעבר באותה המתכונת בתיק רישוי מס' 2017/32.00 ואושרה בוועדה אך בשל עיכוב מול כיבוי, לא הופק ההיתר, כעת מוגשת בקשה זהה.</p> <p>הבקשה נידונה בוועדה המחוזית ביום 22/08/2024 בה הוחלט להחריג את הבקשה להיתר הנ"ל. מסמך ההחלטה המפורט הוגש ע"י מבקש הבקשה ומתויק בתיק.</p> <p>מהאמור לעיל, מובא להכרעת ועדה באם לזמן את המתנגדים.</p> <p>באם לא יזומנו, המלצת המחלקה תהיה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

## **המלצת האגף** **מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים**

מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים :

המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי והושלמו אישורים לבקרה מרחבית, עורך הבקשה נדרש בתיקונים טכניים כמפורט.

התנגדויות :

לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, המוגשות ע"י חלק מדיירי הבניין וחברת "הבית בפינס מקבוצת בית ירושלמי בע"מ" המקדמת פרויקט פינוי בינוי במתחם בו נמצא הבניין נשוא הבקשה.

להלן סיכום טענות המתנגדים :

\*פרויקט פינוי בינוי המקודם הינו במתחם שבניין זה הינו חלק ממנו, הפרויקט יכול לכולל מבנים עם עמידות בפני רעידות אדמה וממ"דים ומדובר באינטרס ציבורי.

\*ישנה חשיבות לקידום המתחם כולו ביחד מבחינות של חניה משותפת, תוספת שטחים ירוקים, זכויות הדרך ופריסת בינוי נכונה ואיכותית ברמה העירונית הרחבה.

\* נערכה ישיבה עם מהנדס העיר לתיאום התכנון בה הביע את עמדתו כי יהיה נכון לתכנן את המתחם בראיה רחבה ככל האפשר לייעול תכנוני מיטבי.

\*רוב בעלי הדירות בבניין נשוא הבקשה התאגדו ומינו נציגות מטעמם לפרויקט ונמצאים בשלב חתימות לקראת רוב דרוש.

\*ביום 8.1.24 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית ירושלים ליתן הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה.

\*לטענת המתנגדים מתן ההיתר המבוקש, בו מבוקשות 8 יח"ד חדשות יהווה תוספת של 73% במספר הדירות והדבר יביא לסיכולו של הפרויקט.

\*ביצוע פרויקט פינוי בינוי לא יפגע בזכותו של המבקש, יקנה הגנה על חייהם של דיירי הבניין מפני רעידות אדמה וטילים וישפר את רווחתם ואיכות חייהם.

\*הבקשה להיתר הינה בניגוד לזכויותיו הקנייניות של המבקש.

התייחסות המחלקה :

הבקשה המוגשת הינה תואמת תב"ע מס' 206748 ותואמת נספח בינוי כך שככל והיו מעוניינים, יכלו המתנגדים להגיש את התנגדותם בשלב התב"ע. בנוסף יצוין שהבקשה כבר הוגשה בעבר באותה המתכונת בתיק רישוי מס' 2017/32.00 ואושרה בוועדה אך בשל עיכוב מול כיבוי, לא הופק ההיתר, כעת מוגשת בקשה זהה.

הבקשה נידונה בוועדה המחוזית ביום 22/08/2024 בה הוחלט להחריג את הבקשה להיתר הנ"ל. מסמך ההחלטה המפורט הוגש ע"י מבקש הבקשה ומתויק בתיק.

מהאמור לעיל, מובא להכרעת ועדה באם לזמן את המתנגדים.

באם לא יזומנו, המלצת המחלקה תהיה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן קו בניין עילי.

\* שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לתקן חישוב שטח המרפסות ולהציג שטח עיקרי קיים בבניין על מנת לוודא עמידה במותר מתב"ע.

ש. שירות :

על עורך הבקשה להציג חישוב שטח שירות קיים בקומת המחסנים ובקומות המוצעות על מנת לוודא עמידה במותר.

מרפסות :

על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז מוצעות.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג ניהול מי נגר באופן מפורט כדרישת התב"ע.

חוות דעת אדריכלית :

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

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2015/0462.01</u> |
| מספר סידורי | <u>17</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| סוג בקשה            | חידוש היתר                    |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                |
| מהות בקשה           | חידוש היתר לתיק 15/462        |
| שטח האתר            |                               |
| שטח לחישוב זכויות   |                               |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                      |
| הכשרת עבירה         | לא                            |
| המבקש               | ליבהף ו-1 נוסף לוי יצחק       |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל |
| מתכנן השלד          | אורנשטיין איתמר               |
| מספר מתנגדים        | 0                             |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                             |

**כתובת האתר**

|                              |
|------------------------------|
| כורזים 20 , נחלאות, שערי חסד |
|------------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30108 | 62   | כן     |

|      |            |            |        |      |     |
|------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 4289 | תחילת תוקף | 27/02/1998 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

רקע לתכנית :

בהיתר מקורי מס' 116648 אושרה בקשה עבור "תוספת בניה", כעת מבקש חידוש להיתר זה.

**מידע קודם**

|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| מתאריך     | מידע קודם                                           |
| 30/12/2024 | הכנת המלצה<br>תכנונית : לחדש<br>היתר בניה<br>בתנאים |
|            | לחדש היתר בניה בתנאים :                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 30.12.2027.</p> <p>יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>4289</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>27/02/1998</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבקשה למותר :</p> <p>בתאריך 30/12/2021 הופק היתר בניה מס' 116648 לתיק בניין מס' 2015/462.01</p> <p>תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 30/12/2021</p> <p>כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות.</p> <p>עתה התקבל מכתב לחידוש היתר הבניה.</p> <p>לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, היתר הבניה הופק לפני תקנות החוק החדשות אשר מועד כניסתן לתוקף לאחר 01/09/2016 "באם החלו ברצף של עבודות מיום ההיתר, יש לבחון כי בידי המבקש יש היתר בניה שתוקפו לא פג מעבר ל-3 חודשים ואז תינתן השלמה לעד 6 שנים".</p> <p>עפ"י עדכון של המבקשים כי לא החלו עבודות, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 30.12.2024.</p> <p>עפ"י תקנות ניתן לאשר שלוש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 30.12.2027.</p> <p>סיבות העיכוב :</p> | <p>30/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                          |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| היות והתקבלה בקשה חידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלמות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 30.12.2027. |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**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**

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 30.12.2027.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2023/0231.00</u> |
| מספר סידורי | <u>18</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים                       |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                    |
| מהות בקשה           | תוספת בנייה לבניין קיים, ותוספת מרפסות, והרחבת יחידות דיור קיימות |
| שטח האתר            |                                                                   |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                   |
| סוג רישום בעלות     |                                                                   |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                |
| המבקש               | מר עמר מאיר                                                       |
| עורך הבקשה          | קורנגוט יהודית                                                    |
| מתכנן השלד          | מהנדס מורסיאנו אליהו                                              |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                 |
| מספר שכנים שלא חתמו | 11                                                                |

**כתובת האתר**

|                         |
|-------------------------|
| חיל האויר 37 , פסגת זאב |
|-------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30668 | 2    | כן     |

| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| 316554  | תחילת תוקף | 18/11/2017 |        |      |     |
| 3339    | תחילת תוקף | 21/06/1985 |        |      |     |
| 5/53/15 | תחילת תוקף | 11/03/1998 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת, ביום 22.02.2021 הופק היתר בנייה עבור תוספת בניה הכוללת ממד"ים, מחסן ומרפסת. תיק רישוי מספר 2013/1065.01. בהיתר זה אושרו 167.42 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב חיל האוויר 37 שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30668 , חלקה : 2.

מדובר במבנה קיים המשמש למגורים, בן 4 קומות מעל קומת מרתף.



במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +8.10 עבור יח"ד 7 ו- 8 מוצעות הרחבות בנייה וכן מרפסות זיז לחזית הצפונית.

במפלס +10.80 מוצעות הרחבות בנייה עבור יח"ד 7 ו- 8 באמצעות הוספת קומה הכוללת חדרי שינה, חדרי רחצה ומרפסות גג.

במפלס +13.50 מבוקשת העלאת חדר מדרגות משותף בקומה נוספת, לשם יציאה לגג החדש.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/10/05 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"י חלקה מס' 2. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 02/01/2025 | הכנת המלצה<br>תכנונית : לאשר<br>את הבקשה<br>בכפוף לשינויים<br>ובתנאים<br><br>שטחי בניה :<br><br>על עורך הבקשה להסיר הערה כי המדרגות ייבנו מבנייה קלה.<br>יש להציען מחומר בטון בלבד! יש להבהיר זאת גם ע"י חתך 1-1.<br><br>הערות גרפיות :<br><br>יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"י הרמוניקה b. |
| 02/01/2025 | חוות דעת תכנונית<br><br><br>חוות דעת תכנונית                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5/53/15</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>11/03/1998</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>רקע לבקשה :</p> <p>התיק נידון ברשות הרישוי מיום 07.01.2021 ובה הוחלט לפרסם את הבקשה לפי 149 לחוק.</p> <p>עתה משהוגשה תכנית מתוקנת וכן הסתיים הפרסום, הבקשה מובאת לדיון.</p> <p>להלן התייחסות בהתאם להחלטת רשות הרישוי :</p> <p>טרם היציאה לפרסום עורך הבקשה נדרש בהגשת תכנית מתוקנת תוך התייחסות לכלל ההערות המפורטות מטה.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>הבנייה המוצעת מבוקשת שלא בהינף אחד כפי הנדרש בסעיף זה. לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע.</p> <p>התייחסות האגף :</p> <p>ביום 30.10.2024 הוחל בפרסום לעניין בנייה בשונה משלביות ביצוע.</p> <p>תום מועד להגשת התנגדויות : 26.11.2024. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>במפלס +8.10 על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות תחת מניין שטח עיקרי.</p> <p>לעניין העלאת חדר מדרגות יציאה לגג – עורך הבקשה מציג תחת שטחי שירות, אולם גובה חדר היציאה עומד על 2.30 מ'.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>כאמור נדרש בחישוב תחת מניין שטח עיקרי – על עורך הבקשה להנמיך את רום חדר היציאה לגג לגובה של 2.20 מ'.<br/> התייחסות האגף :</p> <p>בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה חושב כפי הנדרש. על עורך הבקשה להסיר הערה כי המדרגות ייבנו מבנייה קלה. יש להציע מחומר בטון בלבד! יש להבהיר זאת גם ע"ג חתך 1-1.<br/> בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה רום חדר היציאה לגג הונמך ל- 2.20 מטר.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>על עורך הבקשה להמציא אישור הג"א עבור המקלטים הקיימים.<br/> התייחסות האגף :</p> <p>דרישה זו תהא כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>מעלית :</p> <p>עורך הבקשה מציע מעלית ע"ח מבואה, בשונה מנספח בינוי. פתח מעלית עומד על 70 ס"מ וכן כניסה לבניין צומצמה עד לכדי פתח ברוחב 95 ס"מ. פתחים אלו אינם עומדים בבחינת תקנות וכן נגישות. על עורך הבקשה להציע מעלית ברחבים תקינים וכן פתח תקני לבניין וכל זאת בכפוף לאישור עקרוני של יועץ נגישות.</p> <p>התייחסות האגף :</p> <p>בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה ניתן לראות כי ע"ב הסיר את המעלית המוצעת מהבקשה.</p> <p>הריסות ופינויים :</p> <p>עורך הבקשה אינו מסמן חלקי בניין להריסה. על עורך הבקשה לסמן חלקי בניין להריסה כפי שהתקבל במפת המדידה. הריסות אלו יהיו תנאי ראשון, טרם הפצה לגורמים.</p> <p>התייחסות האגף :</p> <p>עפ"י סעיף 4.1.2 ג' (2) לתקנון התכנית : "תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה".</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה, ניתן לראות כי סומנו חלקי בניין להריסה כפי הדרישה אולם נרשם "להריסה לא כלול בהיתר זה". יש להסיר הערה זו ולציין להריסה בהיתר זה.</p> <p>הריסות אלו יהוו תנאי ראשון, טרם הפצה לגורמים.</p> <p>חו"ד אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה להציג חומרי בנייה למעלית המוצעת בתיאום מול ראש צוות.</p> <p>התייחסות האגף :</p> <p>המעלית המוצעת הוסרה מהבקשה.</p> <p>הערות גרפיות :</p> <p>יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a.</p> <p>התייחסות האגף :</p> <p>יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה b.</p> |                   |                                                       |
| <p>1. בנייה בשונה משלביות הביצוע המפורט בתב"ע.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>05/11/2024</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p>          |
| <p>טרם היציאה לפרסום עורך הבקשה נדרש בהגשת תכנית מתוקנת תוך התייחסות לכלל ההערות המפורטות מטה.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>הבנייה המוצעת מבוקשת שלא בהינף אחד כפי הנדרש בסעיף זה. לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע.</p> <p>שטחי בניה :</p>                                                                                                                                                                                                                                      | <p>07/01/2024</p> | <p>דיון ברשות הרישוי<br/>: לפרסם לפי<br/>סעיף 149</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>במפלס +8.10 על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות תחת מניין שטח עיקרי.</p> <p>לעניין העלאת חדר מדרגות יציאה לגג – עורך הבקשה מציג תחת שטחי שירות, אולם גובה חדר היציאה עומד על 2.30 מ'. כאמור נדרש בחישוב תחת מניין שטח עיקרי – על עורך הבקשה להנמיך את רום חדר היציאה לגג לגובה של 2.20 מ'.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>על עורך הבקשה להמציא אישור הג"א עבור המקלטים הקיימים.</p> <p>מעלית :</p> <p>עורך הבקשה מציע מעלית ע"ח מבואה, בשונה מנספח בינוי. פתח מעלית עומד על 70 ס"מ וכן כניסה לבניין צומצמה עד לכדי פתח ברוחב 95 ס"מ. פתחים אלו אינם עומדים בבחינת תקנות וכן נגישות. על עורך הבקשה להציע מעלית ברחבים תקינים וכן פתח תקני לבניין וכל זאת בכפוף לאישור עקרוני של יועץ נגישות.</p> <p>הריסות ופינויים :</p> <p>עורך הבקשה אינו מסמן חלקי בניין להריסה. על עורך הבקשה לסמן חלקי בניין להריסה כפי שהתקבל במפת המדידה. הריסות אלו יהוו תנאי ראשון, טרם הפצה לגורמים.</p> <p>חו"ד אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה להציג חומרי בנייה למעלית המוצעת בתיאום מול ראש צוות.</p> <p>הערות גרפיות :</p> <p>יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a.</p> <p>תוקף החלטה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום</p> |                   |                                                        |
| <p>מומלץ לפרסם את הבקשה לפי 149 לחוק :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>18/12/2023</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לפרסם<br/>לפי סעיף 149</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>טרם היציאה לפרסום עורך הבקשה נדרש בהגשת תכנית מתוקנת תוך התייחסות לכלל ההערות המפורטות מטה.</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>הבנייה המוצעת מבוקשת שלא בהינף אחד כפי הנדרש בסעיף זה. לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע.</p> <p>שטחי בניה:</p> <p>במפלס +8.10 על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות תחת מניין שטח עיקרי.</p> <p>לעניין העלאת חדר מדרגות יציאה לגג – עורך הבקשה מציג תחת שטחי שירות, אולם גובה חדר היציאה עומד על 2.30 מ'. כאמור נדרש בחישוב תחת מניין שטח עיקרי – על עורך הבקשה להנמיך את רום חדר היציאה לגג לגובה של 2.20 מ'.</p> <p>ממ"ד:</p> <p>על עורך הבקשה להמציא אישור הג"א עבור המקלטים הקיימים.</p> <p>מעלית:</p> <p>עורך הבקשה מציע מעלית ע"ח מבואה, בשונה מנספח בינוי. פתח מעלית עומד על 70 ס"מ וכן כניסה לבניין צומצמה עד לכדי פתח ברוחב 95 ס"מ. פתחים אלו אינם עומדים בבחינת תקנות וכן נגישות. על עורך הבקשה להציע מעלית ברחבים תקינים וכן פתח תקני לבניין וכל זאת בכפוף לאישור עקרוני של יועץ נגישות.</p> <p>הריסות ופינויים:</p> <p>עורך הבקשה אינו מסמן חלקי בניין להריסה. על עורך הבקשה לסמן חלקי בניין להריסה כפי שהתקבל במפת המדידה. הריסות אלו יהוו תנאי ראשון, טרם הפצה לגורמים.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>חו"ד אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה להציג חומרי בנייה למעלית המוצעת בתיאום מול ראש צוות.</p> <p>הערות גרפיות :</p> <p>יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5/53/15</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>11/03/1998</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>- תכנית 316554 תחילת תוקף 2017/11/18.</p> <p>- מדיניות מהנדס העיר.</p> <p>- תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיפי סטייה ניכרת לעניינים הבאים :</p> <p>גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5.</p> <p>מספר יח"ד מרבי.</p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט – לא תותר תוספת בינוי מעבר ל- 3 מ' מגבול החלקה למעט ממ"דים.</p> | <p>18/12/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>גובה מבנה קומת המסחר המרבי כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקי. נספח בינוי מחייב לעניין :</p> <p>גובה מבנה.</p> <p>מספר יח"ד.</p> <p>שטחי בנייה.</p> <p>קווי בניין מרביים.</p> <p>המוצע מבוקש כפי נספח בינוי במדויק למעט :</p> <p>מוצעת מעלית בשונה מנספח בינוי.</p> <p>במפלס +8.10 אין מבוקשים הממ"דים כפי המותר עפ"י נספח.</p> <p>במפלס +10.80 מוצעים לחזית צפונית פתחים בשונה מנספח וכן מבוקשות מרפסות גג חלקיות בשונה מנספח. (כתוצאה מאי ביצוע ממ"דים).</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע, לעניינים הבאים :</p> <p>הרחבות דיור בעמודות – הבנייה תעשה בהינף אחד.</p> <p>תוספת קומה חדשה – הבנייה תעשה בהינף אחד לכל כניסה.</p> <p>הבנייה המוצעת מבוקשת שלא בהינף אחד כפי הנדרש בסעיף זה. לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/12/12 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>להלן ממצאי הבדיקה :</p> <p>המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחומי קווי הבניין המאושרים.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחי בניה :</p> <p>עפ"י סעיף 5 – טבלת זכויות : עיקרי מעל הקרקע מותר :<br/>1,758.2 מ"ר ("כולל מרפסות בשטח עיקרי").</p> <p>עורך הבקשה מציג הרחבות במידות כפי נספח בינוי וכן מבצע<br/>חישוב מלא לבניין, פרט לממ"ד שאינו מוצע בבקשה בשטח של<br/>1,627.56 מ"ר.</p> <p>במפלס +8.10 על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות תחת<br/>מניין שטח עיקרי.</p> <p>לעניין העלאת חדר מדרגות יציאה לגג – עורך הבקשה מציג<br/>תחת שטח שירות אולם גובה חדר היציאה עומד על 2.30 מ'.<br/>כאמור נדרש בחישוב תחת מניין שטח עיקרי – על עורך<br/>הבקשה להנמיך את רום חדר היציאה לגג לגובה של 2.20 מ'.</p> <p>עפ"י סעיף 5 – טבלת זכויות : שירות מעל הקרקע מותר :<br/>371.76 מ"ר.</p> <p>קיים בשטח של 302.04 מ"ר בנוסף לשירות מוצע בשטח של<br/>56.38 מ"ר. סה"כ שירות בשטח של 358.42 מ"ר.</p> <p>מרפסות זיז :</p> <p>במפלס +8.10 מציע עורך הבקשה מרפסות זיז כמותר עפ"י<br/>תכנית 316554.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>עפ"י נספח בינוי, ההרחבה ניתנת גם עבור הקמת עמודת<br/>ממ"דים.</p> <p>לא ניתן לבצע עמודות ממ"דים כפי נספח הבינוי מאחר וטרם<br/>נבנה עבור הקומות התחתונות.</p> <p>על עורך הבקשה להמציא אישור הג"א עבור המקלטים<br/>הקיימים.</p> <p>מעלית :</p> <p>עורך הבקשה מציע מעלית ע"ח מבואה, בשונה מנספח בינוי.<br/>פתח מעלית עומד על 70 ס"מ וכן כניסה לבניין צומצמה עד לכדי<br/>פתח ברוחב 95 ס"מ. פתחים אלו אינם עומדים בבחינת תקנות<br/>וכן נגישות. על עורך הבקשה להציע מעלית ברחבים תקינים וכן<br/>פתח תקני לבניין וכל זאת בכפוף לאישור עקרוני של יועץ<br/>נגישות.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הריסות ופינויים :</p> <p>עפ"י סעיף 4.1.2 ג' (2) לתקנון התכנית : "תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה".</p> <p>עורך הבקשה אינו מסמן חלקי בניין להריסה. על עורך הבקשה לסמן חלקי בניין להריסה כפי שהתקבל במפת המדידה. הריסות אלו יהוו תנאי ראשון, טרם הפצה לגורמים.</p> <p>מספר קומות :</p> <p>עפ"י טבלה מספר 5 מותר :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת : 1 קומה.</p> <p>קיים : 4 קומות מעל קומת מרתף. עתה מוצעת קומה 5. סה"כ 5 קומות מעל קומת מרתף – כמותר.</p> <p>גבהים :</p> <p>עפ"י טבלה מספר 5 מותר :</p> <p>גובה של 14.53 מטר, כאשר מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, עד לגובה מוחלט של 17.13+.</p> <p>עורך הבקשה מציע רום של 16.40+, כולל חדר יציאה לגג ומעקה – כמותר.</p> <p>מספר יחידות דיור :</p> <p>ללא שינוי במספר יח"ד הקיימות - מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד קיימות. (7 ו- 8)</p> <p>חו"ד אדריכלית :</p> <p>המוצע בכללותו תואם נספח, פרט לממ"דים שאינם מוצעים בבקשה.</p> <p>הפתחים המוצעים בשונה מנספח מבוקשים תוך שמירה על אופי החזית הקיימת.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצעת מעלית מחומרים קלים. על עורך הבקשה להציג חומרי בנייה למעלית המוצעת בתיאום מול ראש צוות.</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה.</p> <p>הערות גרפיות :</p> <p>יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a.</p> <p>בקרה הנדסית :</p> <p>עפ"י סעיף 6.2 לתקנון התכנית, נדרש בהמצאת בקרה הנדסית, בבחינת ההיתר המקורי נמצא כי הבניין נבנה בשנת 1994 ואף מתכנן השלד מסמן כי המוצע בבקשה אינו נדרש בחיזוק – אין דרישה לתנאי זה.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

#### **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 |

#### **המלצת האגף**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להסיר הערה כי המדרגות ייבנו מבנייה קלה. יש להציען מחומר בטון בלבד!  
יש להבהיר זאת גם ע"ג חתך 1-1.

הערות גרפיות :

יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה b.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2020/0076.03</u> |
| מספר סידורי | <u>19</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                           |
| מהות בקשה           | תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת קיימת והוספת מרפסת זיז חדשה   |
| שטח האתר            |                                                          |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                          |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                 |
| הכשרת עבירה         | כן                                                       |
| המבקש               | מר דביר חיים                                             |
| עורך הבקשה          | אדריכל בלזם שמואל                                        |
| מתכנן השלד          | מהנדס ידלין יהושע                                        |
| מספר מתנגדים        | 0                                                        |
| מספר שכנים שלא חתמו | 53                                                       |

**כתובת האתר**

|                      |
|----------------------|
| לואי ליפסקי 38, רמות |
|----------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30718 | 6    | כן     |

| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| 2264    | תחילת תוקף | 07/07/1977 |        |      |     |
| 3299    | תחילת תוקף | 05/08/1984 |        |      |     |
| 3299    | תחילת תוקף | 05/08/1984 |        |      |     |
| 4925    | תחילת תוקף | 17/09/2001 |        |      |     |
| 5/27/01 | תחילת תוקף | 20/03/1985 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 17.06.2003 בת.ב 2002/0045.00 ובו אושר " תוספת לדירה בקומת הקרקע ומחסן בקומת מרתף."

- בתאריך 10.04.2003 בת.ב 2002/0045.01 ובו אושר " תוספת בניה בקומת הקרקע מעל מחסן"

- בתאריך 13.08.2006 בת.ב. 2002/0045.02 ובו אושר " תוספת בניה לדירה בקומה א".
- בתאריך 19.07.2004 בת.ב. 2002/0045.03 ובו אושר " תוספת חדריים ומרפסות לדירות בקומת הקרקע ובקומה א'."
- בתאריך 26.02.2007 בת.ב. 2002/0045.05 ובו אושר " צירוף שטח מרפסות ותוספת מרפסת ומחסנים, פיתוח חצר ופרגולה"
- בתאריך 18.05.2009 בת.ב. 2002/0045.07 ובו אושר " מרפסת מדרגות ושינויים לדירה בקומת הקרקע"
- בתאריך 18.05.2010 בת.ב. 2002/0045.08 ובו אושר " תוספות בניה לשתי יח"ד"
- בתאריך 11.04.2013 בת.ב. 2002/0045.09 ובו אושר " תוספת בניה עפ"י תב"ע 4925"
- בתאריך 13.08.2013 בת.ב. 2002/0045.10 ובו אושר " הרחבת דירה ומחסן מוצע, פיתוח שטח, ירידה מגינה."
- בתאריך 21.07.2013 בת.ב. 2002/0045.11 ובו אושר " תוספת בניה + פרגולה"
- בתאריך 03.02.2014 בת.ב. 2002/0045.12 ובו אושר " מוצעת הרחבת דירה ומרפסת על גג הבית והעתקת שטחים על הגג."
- בתאריך 04.05.2015 בת.ב. 2002/0045.13 ובו אושר " בקשה לחידוש היתר מס' 105473 שניתן בבקשה 02/45.9 ."
- בתאריך 18.01.2016 בת.ב. 2002/0045.14 ובו אושר " תוספת בניה מרפסת ממ"ד"
- בתאריך 19.09.2019 בת.ב. 2002/0045.16 ובו אושר " תוספת בניה להרחבת 2 יח"ד לפי תכנית 4925."
- בתאריך 31.05.2004 בת.ב. 2003/0260.00 ובו אושר "תוספות בניה בעמודה של 3 קומות מעל מסד "
- בתאריך 10.09.2007 בת.ב. 2003/0260.01 ובו אושר "תוכנית שינויים לתוספת מאושרת"
- בתאריך 20.01.2010 בת.ב. 2003/0260.02 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה רביעית"
- בתאריך 08.09.2004 בת.ב. 2004/0324.00 ובו אושר "תוספות בניה לדירה בקומת הקרקע"
- בתאריך 30.04.2007 בת.ב. 2006/0604.00 ובו אושר "תוספת מגורים ומחסן לדירה בקומת הקרקע"
- בתאריך 24.07.2011 בת.ב. 2006/0604.01 ובו אושר "תוספות בניה"
- בתאריך 24.03.2008 בת.ב. 2006/865.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת מעל מסד לדירה בקומת הקרקע"
- בתאריך 15.03.2012 בת.ב. 2009/0698.00 ובו אושר "תוספת בניה"
- בתאריך 22.02.2016 בת.ב. 2009/0698.01 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסת , מחסן , ריצוף חצר ומדרגות"
- בתאריך 22.12.2014 בת.ב. 2009/0698.03 ובו אושר "יציאה למרפסת"
- בתאריך 20.04.2015 בת.ב. 2009/0698.04 ובו אושר "תוספת בניה מרפסת ממ"ד"
- בתאריך 16.07.2018 בת.ב. 2009/0698.05 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסות , מחסן ופיתוח שטח"

- בתאריך 03.08.2022 בת.ב. 2009/0698.06 ובו אושר "הרחבת בניה"
- בתאריך 25.07.2022 בת.ב. 2009/0698.09 ובו אושר "תוספת בניה ממ"דים, מרפסות ומחסן"
- בתאריך 26.01.2014 בת.ב. 2011/0440.00 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות"
- בתאריך 31.12.2018 בת.ב. 2015/0005.01 ובו אושר "בניית מרפסת והגבהת חצר"
- בתאריך 03.12.2018 בת.ב. 2015/0005.02 ובו אושר "תוספת בנייה, בניית מרפסת ובניית ממ"ד."
- בתאריך 16.05.2022 בת.ב. 2015/0005.03 ובו אושר "תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות זיז"
- בתאריך 09.11.2020 בת.ב. 2018/0024.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת."
- בתאריך 02.01.2023 בת.ב. 2019/0290.01 ובו אושר "תוספת בנייה ומרפסות"
- בתאריך 03.05.2021 בת.ב. 2020/0076.00 ובו אושר "תוספת בניה לפי תב"ע, ממ"ד, מחסן ותוספת מרפסת"
- בתאריך 16.02.2022 בת.ב. 2020/0234.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת"
- בתאריך 12.02.2024 בת.ב. 2020/0076.02 ובו אושר "תוספת בניה+בניית מרפסת סגורה באלומיניום וזכוכית תואם תב"ע 4925 לדירה מספר 67"

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 38 בניין מרוב כניסות מדורג בן 4 קומות .

גוש : 30718 חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +5.80 :

דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים, ומרפסת זיז לא מקורה .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"הקלה 10% מקו בניין צידי"

"תוספת שטחין מעבר למאושר בתב"ע ניצול זכויות שנתקבלו משכנים".

"תוספת מרפסת זיז בהקלה מקו בניין צידי בעומק 2 מ'."

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת :</p> <p>- יש להסיר את הבינוי הזיז המוצע בבקשה ולא ניתן לאשר את המרפסת זיז הנוספת לדירה המבוקשת .</p> <p>-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p> <p>התקבלה פנייה למנהל האגף בתאריך-17/11/2024 לבחינה נוספת של בקשתם לאור המצוקה שקיימת במשפחה לאור זאת שיש להם ילד נכה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>לאחר בחינה נוספת שערך מנהל האגף נראה כי המרפסת הזיז שיוצאת ממרפסת גג מוצעת בחזית אחורית שאינה נצפית וכי האזור הולך לעבור בעתיד התחדשות עירונית.</p> <p>לאור כל האמור אישר מנהל האגף את המרפסת המבוקשת.</p> <p>לגבי ההרחבה המבוססת על ויתורי זכויות מנספח הבינוי במקרה מהן זה יש לצרף את בעל הדירה שמוותר על זכויותיו כמבקש לכל דבר ועניין כך שיתאפשר לבצע הליך רישום הערת אזהרה בגין וויתור זה .</p> <p>כמן כן יש לסמן ע"ג ההרמוניקה את החלק היחסי של וויתור הזכויות עם הסבר ברור.</p> <p>הרמוניקה תוקנה כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.</p> | <p>מתאריך<br/>19/12/2024</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>17/12/2024</p>            | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                                           |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5/27/01</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>20/03/1985</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה<br/>: לדחות במתכונת המוצעת :</p> <p>- יש להסיר את הבינוי הזיז המוצע בבקשה ולא ניתן לאשר את<br/>המרפסת זיז הנוספת לדירה המבוקשת .</p> <p>-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p> <p>התקבלה פנייה למנהל האגף בתאריך-17/11/2024 לבחינה<br/>נוספת של בקשתם לאור המצוקה שקיימת במשפחה לאור זאת<br/>שיש להם ילד נכה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>לאחר בחינה נוספת שערך מנהל האגף נראה כי המרפסת הזיז<br/>שיוצאת ממרפסת גג מוצעת בחזית אחורית שאינה נצפית וכי<br/>האזור הולך לעבור בעתיד התחדשות עירונית.</p> <p>לאור כל האמור אישר מנהל האגף את המרפסת המבוקשת.</p> <p>לגבי ההרחבה המבוססת על ויתורי זכויות מנספח הבינוי<br/>במקרה מהן זה יש לצרף את בעל הדירה שמוותר על זכויותיו<br/>כמבקש לכל דבר ועניין כך שיתאפשר לבצע הליך רישום הערת<br/>אזהרה בגין וויתור זה .</p> <p>כמן כן יש לסמן ע"ג ההרמוניקה את החלק היחסי של וויתור<br/>הזכויות עם הסבר ברור.</p> <p>הרמוניקה תוקנה כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                             |
| <p>יש להסיר את הבינוי הזיז המוצע מהבקשה ולא ניתן לאשר את המרפסת זיז הנוספת לדירה המבוקשת.</p> <p>יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>קומה ב' במפלס +5.80 :</p> <p>דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.87 מ"ר.</p> <p>מוצעת בבקשה סגירת מרפסת שאושרה בתיק רישוי מס' 2020/76 לשטח עיקרי, מקורות הזכויות מכוח ויתור זכויות של דירה מס' 58 .</p> <p>לא ניתן לאשר ויתור זכויות מכוח נספח הבינוי והעברה לדירה אחרת.</p> <p>-ניתן להציג סגירת מרפסת באלומיניום וזכוכית בהתאם להוראות התבע .</p> <p>הרחבה המוצעת בהמשך למרפסת גג הינה זיזית, אינה עומדת בהנחיות המחלקה ולא מקובל מבחינה תכנית ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה.</p> <p>מרפסות :</p> <p>מאחר וקיימת לדירה המבוקשת מרפסת זיז בשטח – 12 מ"ר ולא ניתן לאשר את סגירתה לשטח עיקרי מכוח ניווד זכויות כנכתב לעיל ע"כ לא ניתן להציע מרפסת נוספות .</p> <p>-יש להסיר את מרפסת זיז מהבקשה.</p> <p>תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> | 07/05/2024 | דין בועדת משנה<br>: לדחות<br>במתכונת המוצעת |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>4925</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>17/09/2001</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים מיוחד</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>* 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד.</p> <p>תוכניות כפופות :</p> <p>*תכנית מתאר 62.</p> <p>*2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5.</p> <p>* תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתוכנית 4925 אין סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בתוכנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק ( מחייב ), ע"פ הוראות התב- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת".</p> <p>במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה :</p> | 28/02/2024 | חוות דעת תכנונית |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>"הקלה 10% מקו בניין צידי"</p> <p>"תוספת שטחים מעבר למאושר בתבע ע"י ניצול זכויות שנתקבלו משכנים".</p> <p>"תוספת מרפסת זיז בהקלה מקו בניין צידי בעומק 2 מ'."</p> <p>מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומה ב' במפלס +5.80 :</p> <p>דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים, ומרפסת זיז לא מקורה- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה ומרפסות).</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6149.00 שהוגש מיום 18.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע חורג בבקשה מקווי הבניין המאושרים-(ראה סעיף שטחי בנייה ומרפסות).</p> <p>מס' קומות :</p> <p>מוצע התוספת בנייה לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי.</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומה ב' במפלס +5.80 :</p> <p>דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.87 מ"ר.</p> <p>מוצעת בבקשה סגירת מרפסת שאושרה בתיק רישוי מס' 2020/76 לשטח עיקרי, מקורות הזכויות מכוח ויתור זכויות של דירה מס' 58 .</p> <p>לא ניתן לאשר ויתור זכויות מכוח נספח הבינוי והעברה לדירה אחרת.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>-ניתן להציג סגירת מרפסת באלומיניום וזכוכית בהתאם להוראות התבע .</p> <p>הרחבה המוצעת בהמשך למרפסת גג הינה זיזית, אינה עומדת בהנחיות המחלקה ולא מקובל מבחינה תכנית ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה.</p> <p>מרפסות :</p> <p>קומה ב' במפלס +5.80 :</p> <p>דירה 53 -מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין.</p> <p>מאחר וקיימת לדירה המבוקשת מרפסת זיז בשטח – 12 מ"ר ולא ניתן לאשר את סגירתה לשטח עיקרי מכוח ניוד זכויות כנכתב לעיל ע"כ לא ניתן להציע מרפסת נוספות .</p> <p>-יש להסיר את מרפסת זיז מהבקשה.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת.</p> <p>- יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>תכנית 4925 סעיף (9. ט')4. –</p> <p>1. "תוספות הבניה המוצעות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא"- מוצע שימוש במרפסת הקיימת- אין תוספת בניה בבקשה זו.</p> <p>2. "מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף בכל קומה והנשענות על חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד"- לא רלוונטי לבקשה זו.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>השטח המוצע הינו בשטח של הדירה המבוקשת ע"כ לא נדרש תימוכין קניינים.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------|
| <p>אישור איכות הסביבה :</p> <p>תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר.</p> <p>אישור שפ"ע :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 17.01.2024 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>נוהל בקרה הנדסית :</p> <p>בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי.</p> <p>יש להסיר את הבינוי הזיז המוצע מהבקשה ולא ניתן לאשר את המרפסת הזיז הנוספת לדירה המבוקשת .</p> <p>יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.</p> |            |                                                 |
| <p>מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי.</p> <p>יש להסיר את הבינוי הזיז המוצע מהבקשה ולא ניתן לאשר את המרפסת זיז הנוספת לדירה המבוקשת.</p> <p>יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 28/02/2024 | הכנת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>במתכונת המוצעת |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| <p>שטח בניה :</p> <p>קומה ב' במפלס +5.80 :</p> <p>דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.87 מ"ר.</p> <p>מוצעת בבקשה סגירת מרפסת שאושרה בתיק רישוי מס' 2020/76 לשטח עיקרי, מקורות הזכויות מכוח ויתור זכויות של דירה מס' 58 .</p> <p>לא ניתן לאשר ויתור זכויות מכוח נספח הבינוי והעברה לדירה אחרת.</p> <p>-ניתן להציג סגירת מרפסת באלומיניום וזכוכית בהתאם להוראות התב"ע .</p> <p>הרחבה המוצעת בהמשך למרפסת גג הינה זיזית, אינה עומדת בהנחיות המחלקה ולא מקובל מבחינה תכנית ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה.</p> <p>מרפסות :</p> <p>מאחר וקיימת לדירה המבוקשת מרפסת זיז בשטח – 12 מ"ר ולא ניתן לאשר את סגירתה לשטח עיקרי מכוח ניווד זכויות כנכתב לעיל ע"כ לא ניתן להציע מרפסת נוספות .</p> <p>-יש להסיר את מרפסת זיז מהבקשה.</p> <p>תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |                   |                                      |
| <p>הקלה 10% מקו בניין צידי</p> <p>תוספת שטחים מעבר למאושר בתב"ע ע"י ניצול זכויות שנתקבלו משכנים</p> <p>תוספת מרפסת זיז בהקלה מקו בניין צידי בעומק 2 מ' .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>26/12/2023</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> |

**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 | יש לצרף לבקש את בעל הדירה המותר על הזכויות שלו ע"פ התבע כמבקש                    |
| 11 | לסמן ולהציג במיקום התוספת את הטופס של ויותר זכויות                               |

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

התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת :

- יש להסיר את הבינוי הזיז המוצע בבקשה ולא ניתן לאשר את המרפסת זיז הנוספת לדירה המבוקשת .

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

התקבלה פנייה למנהל האגף בתאריך-17/11/2024 לבחינה נוספת של בקשתם לאור המצוקה שקיימת במשפחה לאור זאת שיש להם ילד נכה עם צרכים מיוחדים.

לאחר בחינה נוספת שערך מנהל האגף נראה כי המרפסת הזיז שיוצאת ממרפסת גג מוצעת בחזית אחורית שאינה נצפית וכי האזור הולך לעבור בעתיד התחדשות עירונית.

לאור כל האמור אישר מנהל האגף את המרפסת המבוקשת.

לגבי ההרחבה המבוססת על ויתורי זכויות מנספח הבינוי במקרה מהן זה יש לצרף את בעל הדירה שמוותר על זכויותיו כמבקש לכל דבר ועניין כך שיתאפשר לבצע הליך רישום הערת אזהרה בגין וויתור זה .

כמן כן יש לסמן ע"ג ההרמוניקה את החלק היחסי של וויתור הזכויות עם הסבר ברור.

הרמוניקה תוקנה כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.



**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2012/0752.08</u> |
| מספר סידורי | <u>20</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת בניה על גג בניין מגורים |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                      |
| מהות בקשה           | בקשה לתוספת חדר מחוזק ובניה על הגג מכח 5% השלמת גג                  |
| שטח האתר            |                                                                     |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                     |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                            |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                  |
| המבקש               | לנגזם חיה                                                           |
| עורך הבקשה          | הנדסאי שוורצמן לאה                                                  |
| מתכנן השלד          | מהנדס טייבר פינחס                                                   |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                   |
| מספר שכנים שלא חתמו | 21                                                                  |

**כתובת האתר**

|                        |
|------------------------|
| אהרון אשכולי 112, רמות |
|------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30714 | 8    | לא     |

|      |            |            |        |                   |     |
|------|------------|------------|--------|-------------------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד              | שטח |
| 4982 | תחילת תוקף | 27/06/2001 | 1      | אזור מגורים מיוחד |     |

**תאור הבקשה**

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מרובה כניסות בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה מס' 16 הכוללת תוספת שטח עיקרי וחדר מחוזק בקומה עליונה מאושרת.

להלן פירוט השטחים והתוספות :

מפלס +10.80 קומה ד': מוצעת תוספת של שטחים עיקרים בחזית דרומית ומערבית בהיקף כולל של 16.8 מ"ר וכן תוספת חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים כמה היתרים בבניין  
להלן הרלוונטים :

2012/752.4 - הופק בתאריך 10/12/2023 במסגרתו בקשו תוספת קומה לדירת המבקש מכח התב"ע.

2002/464 , 2002/464.1 - תוספות בניה לקומת הגג לשני הדירות השמאליות.

2012/752.7 בקשה להשלמת דירת גג וחדר מחוזק לדירה מס' 15 הסמוכה לדירת המבקש, בדומה למבוקש  
בבקשה הנוכחית, בקשה זו טרם קבלה היתר אך אושרה בוועדה ונמצאת בהליכי רישוי במחלקה.

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

שינוי מנספח בינוי מחייב -

חריגה בקווי בניין -

תוספת מכח 5% השלמת גג .

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 19/11/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 14/10/2024

חו"ד איכה"ס – לא נדרש

בעלויות :

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

**מידע קודם**

| מתאריך                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <p>מדובר בבקשה לבניה על הגג מכח השלמת דירת גג וחדר מחוזק וכן השלמה קטנה לבינוי ע"פ תב"ע.</p> <p>אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחווד :</p> <p>תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תקף לתכנית 1207158</p> <p>יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a</p>                                                                                                                                                                                                                           | 24/12/2024 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>4982</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>27/06/2001</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים מיוחד</p> <p>מספר נספח רלוונטי התכנית נבחנה ע"פ נספח בינוי מס' 1<br/>גיליון 14 לבנין 112,</p> <p>תכניות כפופות : 2625</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית<br/>מתאר 62</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית<br/>החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת</p> | 23/12/2024 | חוות דעת תכנונית                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>נספח בינוי</p> <p>התכנית נבחנה ע"פ נספח בינוי מס' 1 גיליון 14 לבניין 112,</p> <p>יובהר כי ע"פ תיק המידע יש תכניות נוספות החלות בחלקה , כמו כן קיימת תכנית 8530 חדשה יותר, אשר באה לשנות רק בעניין אחד בלבד והוא נושא השלבויות, השאר לפי תכנית 4982,</p> <p>נספח הבינוי "שותק" למעט עניין שינויים פנימיים ויציאה לגינות ולכן יש לראות בו כמחייב.</p> <p>פורסמה הקלה לבניה שלא לפי נספח.</p> <p>הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן :</p> <p>מפלס +10.80 קומה ד' :</p> <p>מוצעת תוספת של שטחים עיקרים בחזית דרומית ומערבית בהיקף כולל של 16.8 מ"ר , 11.49 מ"ר מבוקשים מכח השלמת דירת גג והיתרה מבוקשת מכח ההשלמה לדירה זו ע"פ תב"ע,</p> <p>ע"פ טבלת השטחים שבנספח הבינוי לדירה זו ישנם 30 מ"ר על הגג, סך השטחים המאושרים בהיתר קודם 24.33הינם מ"ר ולכן ניתן לבצע השלמה של עוד 5 מ"ר.</p> <p>בחינת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעינין ההשלמה :</p> <p>ע"פ תכנית 1207158 סעיף 4.1.2 15 , ניתן לאפשר בינוי מכח תב"ע והשלמת דירת גג בהינף אחד, אין מניעה לאשר. תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תקף לתכנית זו</p> <p>מדובר בניין מרובה כניסות, לדירה סמוכה ישנו בינוי זהה שאןשר בוועדה .</p> <p>התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה</p> <p>התקבל אישור שיפור אדריכלי לבינוי המוצע ע"י מנהל האגף</p> <p>הבינוי המוצע חורג מקו בניין אחורי בשיעור של 3 מ', פורסמה הקלה בגין החריגה, גבול המגרש רחוק מאוד והחריגה עומדת במותר, כמו כן הבינוי מוצע על קונטור בינוין מתחת.</p> <p>חישוב 5% השלמת דירת גג :</p> <p>שטח החלקה 5516 מ"ר,</p> <p>מתוך שטח זה מהווים 275.8 מ"ר, ישנם 24 בעלי דירות גג, ולכן ניתן לכל דייר 11.49 מ"ר.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>סך שטח עיקרי מוצע לדירה הינו 16.80 מ"ר- 11.49 מבוקש מכח ההשלמה והיתרה מבוקשת מכח השלמה השטח לדירה זו ע"פ תב"ע- עומד במותר ואין מניעה לאשר.</p> <p>בנוסף מוצעת תוספת חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו.</p> <p>חדר מחוזק מבוקש מאחר ומדובר בדיירי דירת גג ולשכנים אין רצון לבניית ממ"ד ומבוקש בצורה זהה לדירה ליד.</p> <p>לפי חוק ההסדרים החדש , סעיף 151 (ג) תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון לא ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>החדר מחוזק מבוקש בשטח של 9 מ"ר נטו כנדרש.</p> <p>החדר מוצע בחריגה מקו בניין צידי ואחורי בשיעור של 3.16 מ' אחורי ו0.84 מ' צידי.</p> <p>פורסמו ההקלות הנדרשות,</p> <p>גבול החלקה נמצא רחוק מאוד והחריגה עומדת במותר.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6100.00 שנמסר בתאריך: 25/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 4982 לתוספות</p> <p>החדר מחוזק והשלמה חורגת מקו הבניין, פורסמה הקלה בגינם ואין מניעה לאשר.</p> <p>מספר קומות</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מס' קומות מותר ע"פ תכנית הינו 4 קומות<br/>במסגרת הבקשה אין תוספת קומה</p> <p>גבהים</p> <p>אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.</p> <p>מספר יחידות דיור</p> <p>במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים :</p> <p>שטח עיקרי מבוקש בבקשה הינו 16.80 מ"ר, כאשר 11.49 מ"ר מבוקשים מכח השלמת דירת גג לפי החישוב הבא :</p> <p>שטח החלקה 5516 מ"ר,</p> <p>5% מתוך שטח זה מהווים 275.8 מ"ר, ישנם 24 בעלי דירות גג, ולכן ניתן לכל דייר 11.49 מ"ר.</p> <p>ו-5.31 מ"ר מבוקשים מכח שטחים עודפים ע"פ תב"ע שטרם נוצלו בהיתר קודם, לדירה זו ע"פ התב"ע ישנם 30 מ"ר על הגג וקיים רק 24 מ"ר.</p> <p>השטח המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחי שרות :</p> <p>חדר מחוזק מוצע כאמור בהיקף של 9 מ"ר נטו מכח שטחי מיגון ואין מניעה לאשר</p> <p>השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע</p> <p>בחינת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעינין ההשלמה :</p> <p>ע"פ תכנית 1207158 סעיף 4.1.2, 15 , ניתן לאפשר בינוי מכח תב"ע והשלמת דירת גג בהינף אחד, אין מניעה לאשר. תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תקף לתכנית זו</p> <p>מדובר בניין מרובה כניסות, לדירה סמוכה ישנו בינוי זהה שאושר בוועדה .</p> <p>התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה</p> <p>התקבל אישור שיפור אדריכלי לבינוי המוצע ע"י מנהל האגף הבינוי המוצע חורג מקו בניין אחורי בשיעור של 3 מ', פורסמה הקלה בגין החריגה, גבול המגרש רחוק מאוד והחריגה עומדת במותר, כמו כן הבינוי מוצע על קונטור ביניין מתחת.</p> <p>חישוב 5% השלמת דירת גג :</p> <p>שטח החלקה 5516 מ"ר,</p> <p>מתוך שטח זה מהווים 275.8 מ"ר, ישנם 24 בעלי דירות גג, ולכן ניתן לכל דייר 11.49 מ"ר.</p> <p>סך שטח עיקרי מוצע לדירה הינו 16.80 מ"ר- 11.49 מבוקש מכח ההשלמה והיתרה מבוקשת מכח השלמה השטח לדירה זו ע"פ תב"ע- עומד במותר ואין מניעה לאשר.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------|--|--|
| ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה                                          |  |  |
| לא רלוונטי                                                                 |  |  |
| מרפסות זיז                                                                 |  |  |
| לא רלוונטי                                                                 |  |  |
| תימוכין קניינים בשטח משותף                                                 |  |  |
| ישנם 8 דיירים בכניסה, התקבלו בפתיחת התיק 6 חתימות מבעלי הכניסה המהווים 2/3 |  |  |
| תנאים טרם דיון                                                             |  |  |
| בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 14/10/2024<br>חו"ד איכה"ס – לא נדרש   |  |  |
| התנגדויות                                                                  |  |  |
| לא התקבלו                                                                  |  |  |



|                                                                                       |            |                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------|
| <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>התקבל אישור שיפור אדריכלי לבינוי המוצע ע"י מנהל האגף</p>  |            |                                                    |
| <p>שינוי מנספח בינוי מחייב</p> <p>חריגה בקווי בניין</p> <p>תוספת מכח 5% השלמת גג.</p> | 29/10/2024 | <p>השלמת פרסום</p> <p>לפי סעיף 149</p> <p>לחוק</p> |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                 |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                | 1  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                   | 2  |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                           | 3  |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                     | 4  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                 | 5  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                  | 6  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | 7  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       | 8  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  | 9  |
|      | תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תקף לתכנית 1207158                                 | 10 |

**המלצת האגף**

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

מדובר בבקשה לבניה על הגג מכח השלמת דירת גג וחדר מחוזק וכן השלמה קטנה לבינוי ע"פ תב"ע.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחווד :

תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תקף לתכנית 1207158

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2003/0306.04</u> |
| מספר סידורי | <u>21</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                 |
| מהות בקשה           | תוספת בניה על הגג בשונה מנספח בינוי בנית מרפסת , בניית מחסן    |
| שטח האתר            |                                                                |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                |
| סוג רישום בעלות     |                                                                |
| הכשרת עבירה         | לא                                                             |
| המבקש               | אפשטיין עדינה                                                  |
| עורך הבקשה          | חכמון תמר                                                      |
| מתכנן השלד          | טייבר פינחס                                                    |
| מספר מתנגדים        | 0                                                              |
| מספר שכנים שלא חתמו | 12                                                             |

**כתובת האתר**

|                          |
|--------------------------|
| קמזון יעקב דוד 23 , רמות |
|--------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30714 | 3    | לא     |

|      |            |            |        |                   |     |
|------|------------|------------|--------|-------------------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד              | שטח |
| 4982 | תחילת תוקף | 27/06/2001 | 1      | אזור מגורים מיוחד |     |

**תאור הבקשה**

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בעל 3 קומות, וקומה רביעית חלקית

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של מחסן לדירה מס' 6 וכן מוצעת תוספת של מרפסת זיז לדירה 11 וכן סגירת מרפסת קיימת לדירה 5 , בנוסף מוצעת תוספת קומת לדירות 5,6 וכן הגדלת קומת גג קיימת לדירה

11

להלן פירוט השטחים והתוספות :

מפלס 2.54- קומת מרתף : מוצעת תוספת של מחסן לדירה מס' 6 בהיקף של 12.39 מ"ר, וכן תכנית צל למחסנים עתידיים

מפלס 5.40 + קומה ב' : מוצעת תוספת של מרפסת זיזית לדירה מס' 11 בחזית הדרומית של הדירה בהיקף של 10.30 מ"ר וכן תוספת של פתחים חדשים בדירה

לדירה מס' 5 מוצע קירוי חלקי על מרפסת קיימת מאושרת.

לדירות 5,6 מוצעות תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה עליונה.

מפלס 8.10 + קומת גג : מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירות 5,6 הכוללת תוספת של שטחים עיקריים בהיקף של 46.54 מ"ר לכל דירה וחדר מחוץ , לדירה מס' 11 מוצעת השלמת קומת גג קיימת הכוללת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 18.95 וכן חדר מחוץ.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע , להלן ההיתרים הרלווטים :

תיק 2003/306 הופק היתר בתאריך 22/07/2003 במסגרתו בוקשה קומת גג לדירה מס' 11 שהינה מבקשת בבקשה הנוכחית ומוצעת לה השלמת קומה שאןשרה וכן תוספת מחסנים ותוספות לדירות.

2003/306.1 הופק בתאריך 14/01/2009 במסגרתו בוקשו תוספות מחסנים.

2003/306.3 הופק בתאריך 14/11/2023 במסגרתו ביקשו תוספת קומת גג לדירה סמוכה לדירה 11 וכן מרפסת זיז זהה למרפסת המבוקשת בבקשה הנוכחית.

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

שינוי מנספח בינוי -

הוספת מחסן 8% משטח הדירה -

הוספת 5% השלמת גג לדירה 11 -

הוספת מרפסת זיז עד 2.00 -

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 27/08/2024, לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות :

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

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24/12/2024 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> <p>מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירות 5,6, 11 ומחסן.<br/>הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות :</p> <p>השלמת דירת גג :</p> <p>לא התקבל אישור שיפור אדריכלי ע"י מנהל האגף ונדרשו<br/>שיפורים בתכנון אשר לא בוצעו.</p> <p>מחסן :</p> <p>הוצגה תכנית צל למחסנים עתידיים ליתר הדירות בעמודה, יש<br/>להציג את שטח המחסנים העתידיים המוצעים ע"מ לוודא<br/>עמידה בשטח מותר.</p> <p>סגירת מרפסות :</p> <p>לדירה מס' 5 מוצע קירוי חלקי על מרפסת קיימת מאושרת, ע"פ<br/>סעיף ח' 8 תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד,<br/>הסגירה מוצעת חלקית על המרפסת ומהווה מפגע תכנוני ולא<br/>ניתן לאשר כך, יש להציע סגירה על כל המרפסת ולציין את<br/>חומרי הסגירה בתכנית, חזית וחתך והמרפסת תיבחן לאחר<br/>התיקונים הנ"ל.</p> <p>תנאים לקבלת היתר :</p> <p>מאחר ולשני דירות מתוך השלושה מבוקשת גם בניה לפי תב"ע<br/>וגם השלמת דירת גג בהינף אחד, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת<br/>מתן תוקף לתכנית 1207158</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>מרפסת הזיז מוצעת במיקום עתידי של מרפסת גג , אך מאחר והשכנים טרם מימשו בינוי מתחת לא ניתן לבקשה כך, תנאי לאישורה יהיה התחייבות לפירוק בעת מימוש התב"ע.</p> <p>ליקויים גרפים :</p> <p>יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>4982</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>27/06/2001</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים מיוחד</p> <p>מספר נספח רלוונטי 1 לבנין 122</p> <p>תכניות כפופות : 2625</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת</p> <p>נספח בינוי</p> <p>קיים נספח בינוי מס' 1 לבנין 122 .</p> <p>מדובר בנספח "שותק" ולכן יש לראות בו כמחייב.</p> <p>הבקשה אינה תואמת את נספח הבינוי כמפורט :</p> | <p>24/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מפלס 2.54- קומת מרתף :</p> <p>מוצעת תוספת של מחסן לדירה מס' 6 בהיקף של 12.39 מ"ר, המחסן מבוקש מכח 8% מחסן לדירה, פורסמה הקלה בגין המחסן, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ואין מניעה לאשר הקלה זו.</p> <p>בחינת עמידה בשטחים תיבחן בפרק "שטחים"</p> <p>בנוסף מוצגת תכנית צל למחסנים עתידיים ליתר הדירות בעמודה, יש להציג את שטח המחסנים העתידיים המוצעים ע"מ לוודא עמידה בשטח מותר.</p> <p>מפלס 5.40 + קומה ב' :</p> <p>מוצעת תוספת של מרפסת זיזית לדירה מס' 11 בחזית הדרומית של הדירה בהיקף של 10.30 מ"ר המרפסת מוצעת בשונה מנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגינה</p> <p>מרפסת זו מוצעת במיקום עתידי של מרפסת גג , אך מאחר והשכנים טרם מימשו בינוי מתחת לא ניתן לבקשה כך, תנאי לאישורה יהיה התחייבות לפירוק בעת אישור הת"ע.</p> <p>בחינת עמידתה בתקנות :</p> <p>עומק :</p> <p>מוצעת בעומק של 2 מטר, פורסמה הקלה בגינה ואין מניעה לאשר</p> <p>שטח :</p> <p>מוצעת בשטח של 10.30 מ"ר, עומד במותר ואין מניעה לאשר</p> <p>מרווחים :</p> <p>מוצעת בתחום קווי הבניין</p> <p>צמד מרפסות :</p> <p>ישנה מרפסת זהה שאושרה לדירה סמוכה בתיק קודם, המהווה צמד.</p> <p>תכנית צל</p> <p>יש מרפסות ליתר הדירות ולכן אין צורך לתכנית צל.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>אין מניעה לאשר את המרפסת המבוקשת.</p> <p>בנוסף מוצעים תוספת של פתחים חדשים בדירה, אין מניעה לאשר.</p> <p>לדירה מס' 5 מוצע קירוי חלקי על מרפסת קיימת מאושרת, ע"פ סעיף ח' 8 תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד, הסגירה מוצעת חלקית על המרפסת ומהווה מפגע תכנוני ולא ניתן לאשר כך, יש להציע סגירה על כל המרפסת ולציין את חומרי הסגירה בתכנית, חזית וחתך והמרפסת תיבחן לאחר התיקונים הנ"ל.</p> <p>לדירות 5,6 מוצעות תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה עליונה.</p> <p>אין מניעה לאשר.</p> <p>מפלס +8.10 קומת גג :</p> <p>מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירות 5,6 הכוללת תוספת של שטחים עיקריים בהיקף של 46.54 מ"ר לכל דירה וחדר מחוזה , לדירה מס' 11 מוצעת השלמת קומת גג קיימת הכוללת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 18.95 וכן חדר מחוזה.</p> <p>ע"פ תכנית 4982 לדירות אלו תוכננו תוספות על הגג בהיקף של 30 מ"ר, התוספת המוצעת שונה מנספח הבינוי היות ומבוקשת גם 5% השלמת דירת גג, וחדר מחוזה , פורסמה הקלה בגין בניה שלא לפי נספח הבנוי.</p> <p>את החדר המחוזק אין מניעה לאשר, לפי חוק ההסדרים, החל מתאריך 1.6.2023</p> <p>תוספת שטח של חדר מחוזה מעתה לא יחשב כסטייה ניכרת</p> <p>בחינת עמידת המוצע במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג :</p> <p>מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר</p> <p>מדובר בדירות עליונות</p> <p>אין סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה בתכנית החלה</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ישנם 4 בעלי דירות גג, מוצגת השלמת דירת גג לשלושה דירות מתוך ארבע, הוצגה תכנית צל מותאמת לדירה הרביעית.</p> <p>מאחר ולשני דירות מתוך השלושה מבוקשת גם בניה לפי תב"ע וגם השלמת דירת גג, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1207158</p> <p>עניין שיפור אדריכלי לא אושר ע"י מנהל האגף ולפיכך לא ניתן לאשר.</p> <p>לדירה מס' 11 כאמור, קיים בינוי על הגג לפי תב"ע בהיתר קודם וכעת מבוקשת ההשלמה והחדר המחוזק בהתאמה לשני הדירות הנוספות.</p> <p>לדירה זו מוצעת מרפסת גג קיימת בהיתר קודם לסגירה באלומיניום וזכוכית, יש להראות כראוי בתכניות, חתכים וחזיתות ולהציג את חומרי הסגירה.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/5688.00 שנמסר בתאריך: 22/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>סומן קו בניין כתום ע"פ הצהרת ע"ב, אין חריגה מקווי הבניין.</p> <p>מספר קומות</p> <p>מוצעת תוספת קומה נוספת בהתאמה לנספח הבינוי.</p> <p>גבהים</p> <p>אין התייחסות בתב"ע לגובה מותר</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מספר יחידות דיור</p> <p>במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים :</p> <p>הקומה מוצעת מכח שטחים לפי תב"ע + השלמת דירת גג + חדר מחוזק.</p> <p>להלן פירוט :</p> <p>לפי תב"ע ניתן לבנות לכל דירה 30 מ"ר</p> <p>מבוקש שטח עיקרי לדירות 5,6 בהיקף של 46.43 מ"ר, כאשר 30 מ"ר מתוכם מכח התב"ע והיתרה מכח השלמת דירת גג.</p> <p>שטח החלקה הינו 7910 מ"ר, ישנם 18 דירות גג רלוונטיות בחלקה, ולכן לכל דירה ניתן לבנות 21.97 מ"ר.</p> <p>שטח מותר לכל דירה הינו 51.97 מ"ר</p> <p>שטח מוצע לדירות אלו עומד במותר.</p> <p>לדירה מס' 11 יש 30 מ"ר קיימים בהיתר ומבוקש שטח בהיקף של 18.95 מ"ר מכח השלמת דירת גג.</p> <p>עומד במותר ואין מניעה לאשר.</p> <p>חדרים מחוזקים</p> <p>מבוקש חדר מחוזק לכל דירה בהיקף של 9 מ"ר נטו</p> <p>אין מניעה לאשר, לפי חוק ההסדרים, החל מתאריך -1.6.2023</p> <p>תוספת שטח של חדר מחוזק מעתה לא יחשב כסטייה ניכרת</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע</p> <p>בחינת עמידת המוצע במדיניות מהנדס עיר לעיניין השלמת דירת גג :</p> <p>מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר</p> <p>מדובר בדירות עליונות</p> <p>אין סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בניה בתכנית החלה</p> <p>ישנם 4 בעלי דירות גג, מוצגת השלמת דירת גג לשלושה דירות מתוך ארבע, הוצגה תכנית צל מותאמת לדירה הרביעית.</p> <p>מאחר ולשני דירות מתוך השלושה מבוקשת גם בניה לפי תב"ע וגם השלמת דירת גג, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1207158</p> <p>עניין שיפור אדריכלי לא אושר ע"י מנהל האגף ולפיכך לא ניתן לאשר.</p> <p>ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>מרפסות זיז</p> <p>מוצעת תוספת של מרפסת זיזית לדירה מס' 11 בחזית הדרומית של הדירה בהיקף של 10.30 מ"ר המרפסת מוצעת בשונה מנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגינה</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מרפסת זו מוצעת במיקום עתידי של מרפסת גג , אך מאחר והשכנים טרם מימשו בינוי מתחת לא ניתן לבקשה כך, תנאי לאישורה יהיה התחייבות לפירוק בעת אישור הת"ע.</p> <p>בחינת עמידתה בתקנות :</p> <p>עומק :</p> <p>מוצעת בעומק של 2 מטר, פורסמה הקלה בגינה ואין מניעה לאשר</p> <p>שטח :</p> <p>מוצעת בשטח של 10.30 מ"ר, עומד במותר ואין מניעה לאשר</p> <p>מרווחים :</p> <p>מוצעת בתחום קווי הבניין</p> <p>צמד מרפסות :</p> <p>ישנה מרפסת זהה שאושרה לדירה סמוכה בתיק קודם, המהווה צמד.</p> <p>תכנית צל</p> <p>יש מרפסות ליתר הדירות ולכן אין צורך לתכנית צל.</p> <p>אין מניעה לאשר את המרפסת המבוקשת</p> <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הבניין בעת פתיחת התיק</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור</p> <p>בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                  |            |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| <p>התנגדויות</p> <p>לא התקבלו</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>עניין שיפור אדריכלי לא אושר ע"י מנהל האגף ולפיכך לא ניתן לאשר.</p> |            |                                     |
|                                                                                                                                  | 06/08/2024 | השלמת פרסום<br>לפי סעיף 149<br>לחוק |
| <p>שינוי מנספח בינוי<br/>הוספת מחסן 8% משטח הדירה<br/>הוספת 5% השלמת דירת גג לדירה זו<br/>הוספת מרפסת זיז עד 2 מטר.</p>          | 03/04/2024 | הכנת נוסח פרסום                     |
| <p>שינוי מנספח בינוי</p> <p>הוספת מחסן 8% משטח הדירה</p> <p>הוספת 5% השלמת גג לדירה 11</p> <p>הוספת מרפסת זיז עד 2.00</p>        | 20/06/2023 | השלמת פרסום<br>לפי סעיף 149<br>לחוק |
| <p>שינוי מנספח בינוי - לצורך ניצול השטח בתכנון פנים</p>                                                                          | 28/08/2022 | הכנת נוסח פרסום                     |

|                              |  |  |
|------------------------------|--|--|
| הוספת מחסן 8% משטח הדירה -   |  |  |
| הוספת 5% השלמת גג לדירה 11 - |  |  |
| הוספת מרפסת זיז עד 2.00 -    |  |  |

#### **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  |
|      | תנאי להיתר בניה יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1207158                                | 10 |

#### **המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת**

מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירות 5,6, 11 ומחסן.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות:

השלמת דירת גג:

לא התקבל אישור שיפור אדריכלי ע"י מנהל האגף ונדרשו שיפורים בתכנון אשר לא בוצעו.

מחסן:

הוצגה תכנית צל למחסנים עתידיים ליתר הדירות בעמודה, יש להציג את שטח המחסנים העתידיים המוצעים ע"מ לוודא עמידה בשטח מותר.

סגירת מרפסות:

לדירה מס' 5 מוצע קירוי חלקי על מרפסת קיימת מאושרת, ע"פ סעיף ח' 8 תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד, הסגירה מוצעת חלקית על המרפסת ומהווה מפגע תכנוני ולא ניתן לאשר כך, יש להציע סגירה על כל המרפסת ולציין את חומרי הסגירה בתכנית, חזית וחתך והמרפסת תיבחן לאחר התיקונים הנ"ל.

תנאים לקבלת היתר:

מאחר ולשני דירות מתוך השלושה מבוקשת גם בניה לפי תב"ע וגם השלמת דירת גג בהינף אחד, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1207158

מרפסת הזיז מוצעת במיקום עתידי של מרפסת גג, אך מאחר והשכנים טרם מימשו בינוי מתחת לא ניתן לבקשה כך, תנאי לאישורה יהיה התחייבות לפירוק בעת מימוש התב"ע.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

## סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>1981/0717.01</u> |
| מספר סידורי | <u>22</u>           |

### נתונים כלליים

|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים           |
| שימוש עיקרי         | בית תפילה, בית תפילה                     |
| מהות בקשה           | בית כנסת- תוספת בנייה מעל גן ילדים קיים- |
| שטח האתר            |                                          |
| שטח לחישוב זכויות   |                                          |
| סוג רישום בעלות     |                                          |
| הכשרת עבירה         | לא                                       |
| המבקש               | עמותת אוהל משה דגלי תורה רמות            |
| עורך הבקשה          | מר קטורזה סטפן יצחק                      |
| מתכנן השלד          | בן סעיד גילאון                           |
| מספר מתנגדים        | 0                                        |
| מספר שכנים שלא חתמו | 2                                        |

### כתובת האתר

|                       |
|-----------------------|
| אהרון אשכולי 15, רמות |
|-----------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30714 | 10   | לא     |

| תבע   | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד              | שטח |
|-------|------------|------------|--------|-------------------|-----|
| 2625א | תחילת תוקף | 09/07/1981 | 52     | שטח לבניין ציבורי | 940 |

### תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה של גן ילדים בן קומה אחת.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות של 3 קומות מעל מבנה גן הילדים לצורך בית כנסת וכן תוספת מעברי גישה בקומת הקרקע.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 0.00 + קומת קרקע: מוצעת תוספת של מעברים וגשר לטובת בית כנסת מוצע מעל וכן כניסה נגישה כוללת תוספת מעלית.

מפלס 4.00 + קומה א': מוצעת קומה חדשה הכוללת 3 אולמות תפילה וחדר מחוזה בהיקף כולל של 364.77 מ"ר.



מפלס 8.00 + קומה ב': מוצעת קומה חדשה הכוללת היכל תפילה מרכזי וחדר מחוץ בהיקף כולל של 401.80 מ"ר

מפלס 12.60 + קומה ד': מוצעת חצי קומה חדשה הכוללת עזרת נשים, ספריה וחדר מחוץ בהיקף כולל של 209.58 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה:

מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנו יתר קיים לגן הילדים בתיק מס' 81/717.00 שהופק בתאריך 13/11/1983

פרסום הקלות

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

הקלה מתשריט מס' 2625א, בדבר "תוספת יעוד לבית כנסת" בשונה מיעוד גן ילדים המאושר בתשריט.

הקלה בהוראות תכנית 2625א, בדבר "תוספת יעוד לבית כנסת"

הקלה מנספח בינוי בתב"ע 2625א, בדבר תוספת בנייה שונה מהנספח בינוי.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 13/06/2023, לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 0/08/2023

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 25/06/2023

חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 23/8/2023

חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- מובא להחלטת הוועדה המקומית -

מוצע בית כנסת ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח  
ע"פ תקן 5166 סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור 50% מדרישת התקן  
מוצע 4 מק"ח ע"ח חניה ציבורית - ניתן לאשר רק לאחר פרסום הקלה על שימוש בחניה ציבורית לטובת  
בית הכנסת

חוו"ד מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 27/08/2023

מבני ציבור – התקבל בפתיחת תיק

מחלקת נכסים- התקבל בפתיחת תיק

תכנית בינוי- טרם התקבל.

אישור מנח"י- התקבל אישור בפתחת התיק .

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיימים מסמכים המעידים על אישור ניהול תקין של עמותת אוהל משה דגלי תורה המבקשת בבקשה

אישור הניהול שהתקבל היה תקף בפתחת התיק, יש לוודא כי טרם קבלת ההיתר ישנו ניהול תקין של העמותה בתוקף.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01/01/2025 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : מובא<br/>להכרעת הועדה</p> <p>נדרשת הכרעת וועדה לעניין החניות-<br/>בהחלטת הוועדה של תכנית הבינוי שאושרה ע"י מחלקת תכנון<br/>נאמר כי יש להציג תוספת חניה נדרשת ע"פ תקן,<br/>כאשר בהחלטת הוועדה המקומית שהתקבלה קודם לכן, כבר<br/>התקבל פטור לעניין זה.</p> <p>לפיכך נושא החניות מובא שוב להכרעת הוועדה</p> <p>מוצע בית כנסת ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח<br/>ע"פ תקן 5166 סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור 50%<br/>מדרישת התקן<br/>מוצע 4 מק"ח ע"ח חניה ציבורית.</p> <p>רקע לבקשה :</p> <p>התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 12/09/2023 והחלטת הוועדה<br/>היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.<br/>להלן ציטוט חלקי מהחלטת הוועדה :</p> <p>"לאחר שנבחנה הבקשה ביסודיות נמצא כי ניתנה חו"ד של<br/>עו"ד זאב גבאי לפיה ניתן להסתפק בתכנית בינוי הכוללת<br/>פרסום הקלה בגין הוספת שימוש של ביי"כ ואין צורך בשינוי<br/>תב"ע על סמך חו"ד זו הועדה מאשרת את הבקשה</p> <p>יצוין כי הקלה לשימוש לביי"כ פורסמה הקלה מפורשת ולא<br/>הוגשו התנגדויות כך שאין צורך בפרסום נוסף"</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>בנוסף הוועדה פטרה מ-4 מקומות חניה נדרשים לפי תקן מתוקף סמכותה והכירה בהקלה שפורסמה : הקלה מתשריט גם לעניין זה וקבעה כי לא נדרש פרסום חוזר לעניין החניה.</p> <p>לאחר הדיון התיק התקדם, הועבר לגורמים והתקבלו התנאים הנדרשים בסוג בקשה זה .</p> <p>לפני הפקת היתר הבניה התברר כי נפל פגם בפרסום בשלב קליטת התיק וטרם אושרה תכנית בינוי.</p> <p>לפיכך התיק נשלח לביצוע הליך פרסומי משלים לבעלי החלקה הסמוכה (אהרון אשכולי 114) ובמקביל אושרה ופורסמה תכנית בינוי שמספרה 489 ב מול מחלקת התכנון תום מועד להגשת התנגדויות לפרסום החוזר היה בתאריך 24/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>בהחלטת הוועדה של תכנית הבינוי שאושרה ע"י מחלקת תכנון נאמר כי יש להציג תוספת חניה נדרשת ע"פ תקן,</p> <p>כאשר בהחלטת הוועדה המקומית שהתקבלה קודם לכן, כבר התקבל פטור לעניין זה.</p> <p>לפיכך נושא החניות מובא שוב להכרעת הוועדה.</p> <p>לאור האמור לעיל, הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה.</p> <p>יתר החלטות הוועדה שהתקבלו בתאריך 12/09/2023 עומדות בעינם.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>2625 א</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>09/07/1981</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>שטח לבניין ציבורי</p> <p>התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 12/09/2023 והחלטת הוועדה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>01/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>להלן ציטוט חלקי מהחלטת הוועדה :</p> <p>"לאחר שנבחנה הבקשה ביסודיות נמצא כי ניתנה חו"ד של עו"ד זאב גבאי לפיה ניתן להסתפק בתכנית בינוי הכוללת פרסום הקלה בגין הוספת שימוש של ב"כ ואין צורך בשינוי תב"ע על סמך חו"ד זו הועדה מאשרת את הבקשה</p> <p>יצוין כי הקלה לשימוש לב"כ פורסמה הקלה מפורשת ולא הוגשו התנגדויות כך שאין צורך בפרסום נוסף"</p> <p>בנוסף הוועדה פטרה מ-4 מקומות חניה נדרשים לפי תקן מתוקף סמכותה והכירה בהקלה שפורסמה : הקלה מתשריט גם לעניין זה וקבעה כי לא נדרש פרסום חוזר לעניין החניה.</p> <p>לאחר הדיון התיק התקדם, הועבר לגורמים והתקבלו התנאים הנדרשים בסוג בקשה זה .</p> <p>לפני הפקת היתר הבניה התברר כי נפל פגם בפרסום בשלב קליטת התיק וטרם אושרה ופורסמה תכנית בינוי.</p> <p>לפיכך התיק נשלח לביצוע הליך פרסומי משלים לבעלי החלקה הסמוכה (אהרון אשכולי 114) ובמקביל אושרה ופורסמה תכנית בינוי שמספרה 489 ב מול מחלקת התכנון.</p> <p>תום מועד להגשת התנגדויות לפרסום החוזר היה בתאריך 24/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>בהחלטת הוועדה של תכנית הבינוי שאושרה ע"י מחלקת תכנון נאמר כי יש להציג תוספת חניה נדרשת ע"פ תקן,</p> <p>כאשר בהחלטת הוועדה המקומית שהתקבלה קודם לכן, כבר התקבל פטור לעניין זה.</p> <p>לפיכך נושא החניות מובא שוב להכרעת הוועדה.</p> <p>לאור האמור לעיל, הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה.</p> <p>יתר החלטות הוועדה שהתקבלו בתאריך 12/09/2023 עומדות בעינם.</p> <p>להלן מה שמבוקש :</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת</p> <p>נספח בינוי</p> <p>לא קיים נספח בינוי בתכנית זו, קיימים רק תשריטי בינוי<br/>ופיתוח.</p> <p>במגרש הנוכחי הייעוד המתאפשר ע"פ תב"ע הינו גן ילדים ,<br/>במסגרת הבקשה מוצע בית כנסת.</p> <p>בפתיחת התיק בוצע פרסום הקלה "הקלה מתשריט מס" 2625א<br/>, בדבר " תוספת יעוד לבית כנסת" בשונה מיעוד גן ילדים<br/>המאושר בתשריט."</p> <p>כאמור לעיל, התקבלה חו"ד של עו"ד זאב גבאי כי ניתן להכיר<br/>בהקלה זו ובתכנית בינוי הכוללת שימוש של בית כנסת ואין<br/>צורך בשינוי תב"ע.</p> <p>התאמת הבקשה להוראות התכנית ולחוק התכנון והבנייה :</p> <p>מפלס 0.00 + קומת קרקע :</p> <p>מוצעת תוספת של מעברים וגשר לטובת בית כנסת מוצע מעל<br/>וכן כניסה נגישה כוללת תוספת מעלית.</p> <p>מפלס 4.00 + קומה א' :</p> <p>מוצעת קומה חדשה הכוללת 3 אולמות תפילה וחדר מחוזה<br/>בהיקף כולל של 364.77 מ"ר.</p> <p>מפלס 8.00 + קומה ב' :</p> <p>מוצעת קומה חדשה הכוללת היכל תפילה מרכזי וחדר מחוזה<br/>בהיקף כולל של 401.80 מ"ר</p> <p>מפלס 12.60 + קומה ד :</p> <p>מוצעת חצי קומה חדשה הכוללת עזרת נשים , ספריה וחדר<br/>מחוזק בהיקף כולל של 209.58 מ"ר</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/5047.00 שנמסר בתאריך: 18/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>אין חריגה מקווי הבניין.</p> <p>מספר קומות</p> <p>ע"פ תכנית המתאר אין הגבלה למס' קומות לשטח לבניין ציבורי מוצע 3 קומות מעל קומה אחת קיימת – סה"כ 4 קומות.</p> <p>גבהים</p> <p>ע"פ תכנית המתאר אין הגבלה למס' קומות וגובה לשטח לבניין ציבורי</p> <p>הגובה המוצע הינו 17.36 +</p> <p>מספר יחידות דיור</p> <p>מדובר בבית כנסת, אין תוספת יח"ד</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים:</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ע"פ תכנית המתאר אין הגבלת שטח בייעוד שטח לבניין ציבורי,<br/>מוצע 865 מ"ר בנוסף ל165 מ"ר קיימים.<br/>סה"כ 1062 מ"ר.</p> <p>תכנית בינוי</p> <p>בהוראות תכנית 2625א' סעיף 21 (א) נקבע כי<br/>אין להתיר בניה בשטח התכנית אלא על סמך תכנית בינוי סופית<br/>כאמור לעיל, התקבלה תכנית בינוי שאורה ע"י מחלקת תכנון</p> <p>ממדים וחדרים מחוזקים</p> <p>לא מוצעים ממ"דים</p> <p>מבוקשים חדרים מחוזקים, תנאי לקבלת היתר יהי קבלת<br/>אישור פקע"ר</p> <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>התקבלו ואושרו בפתיחת התיק</p> <p>התנגדויות</p> <p>לא התקבלו</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                           |
| <p>הקלה מתשריט מס" 2625א, בדבר " תוספת יעוד לבית כנסת" בשונה מיעוד גן ילדים המאושר בתשריט.</p> <p>הקלה בהוראות תכנית 2625א, בדבר " הוספת יעוד לבית כנסת"</p> <p>הקלה מנספח בינוי בתב"ע 2625א, בדבר תוספת בנייה שונה מהנספח בינוי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 03/12/2024 | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p>                                      |
| <p>לאחר שנבחנה הבקשה ביסודיות נמצא כי ניתנה חו"ד של עו"ד זאב גבאי לפיה ניתן להסתפק בתכנית בינוי הכוללת פרסום הקלה בגין הוספת שימוש של ביי"כ ואין צורך בשינוי תב"ע על סמך חו"ד זו הועדה מאשרת את הבקשה .</p> <p>יצוין כי הקלה לשימוש לבי"כ פורסמה הקלה מפורשת ולא הוגשו התנגדויות כך שאין צורך בפרסום נוסף .</p> <p>הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים .</p> <p>תוגש תוכנית מתוקנת שתטמיע את השינויים שקיימים בגן הילדים לעומת היתר הבניה המקורי של גן הילדים , השינויים יוצגו כמוצעים במסגרת בקשה זו.</p> <p>הוועדה קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מח' מבני ציבור ומבני דת.</p> <p>חניה –</p> <p>נושא החניה הובא להכרעת הוועדה.</p> <p>עפ"י התקן נדרשים 8 מקומות חניה .</p> <p>עפ"י אישור הסדרי תנועה מוצעים 4 מקומות חניה</p> <p>ע"כ הוועדה פוטרת מ- 4 מקומות חניה נדרשים נוספים וזאת בהתאם לסמכותה.</p> <p>ומכירה בהקלה שפורסמה : הקלה מתשריט גם לעניין זה.</p> <p>וקובעת כי לא נדרש פרסום חוזר לעניין החניה.</p> <p>- אישור הניהול שהתקבל היה תקף בפתיחת התיק, יש לוודא כי טרם קבלת ההיתר ישנו אישור ניהול תקין של העמותה בתוקף.</p> | 12/09/2023 | <p>דיון בועדת משנה :<br/>לאשר את<br/>הבקשה בכפוף<br/>לשינויים ובתנאים</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                                                           |
| <p>מדובר במבנה גן ילדים קיים המבוקש תוספת של 3 קומות מעליו לטובת בית כנסת.</p> <p>התיק מובא לדחיה במתכונת לתיקון הדברים הבאים :</p> <p>יש להשלים תכנית בינוי כתנאי לדיון נוסף .</p> <p>במגרש הנוכחי הייעוד המתאפשר ע"פ תב"ע הינו גן ילדים , במסגרת הבקשה מוצע בית כנסת.</p> <p>ב פתיחת התיק בוצע פרסום הקלה "הקלה מתשריט מס" 2625 א , בדבר " תוספת יעוד לבית כנסת" בשונה מיעוד גן ילדים המאושר בתשריט. "</p> <p>לא ניתן לאשר הקלה זו במסגרת הליך הרישוי .</p> <p>שינוי ייעוד מתאפשר רק בהליך של תב"ע,</p> <p>שינוי שימוש ב הליך רישוי ניתן במסגרת הגשת בקשה ל שימוש חורג על שטח קיים בהיתר ולא על שטח מוצע וללא תוספת שטחי בניה ובכפוף ל ביצוע פרסום הקלה .</p> <p>ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה המוצעת מאחר ומוצעים שטחים חדשים עבור בית הכנסת בניגוד לייעוד במתאפשר עפ"י התוכנית המאושרת.</p> <p>ההליך התכנוני המתאים הינו שינוי תב"ע המאפשר את השימוש לבית הכנסת.</p> <p>הקומה ה קיימת אינה תואמת ל היתר המקורי -</p> <p>נראה כי נבנתה שלא בהתאם להיתר ,</p> <p>יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין להציע כמוצע בבקשה הנוכחית.</p> <p>בנוסף נדרשת הכרעת וועדה לעניין פטור מחניה :</p> <p>מוצע בית כנסת ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח</p> | <p>04/09/2023</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>ע"פ תקן 5166 סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור 50% מדרישת התקן מוצע 4 מק"ח ע"ח חניה ציבורית - ניתן לאשר רק לאחר פרסום הקלה על שימוש בחניה ציבורית לטובת בית הכנסת - לא פורסמה הקלה בנידון ובאם הוועדה תאשר פטור יש לצמצם הקלה טרם הבאת התיק לדיון נוסף בוועדה.</p> <p>- אישור הניהול שהתקבל היה תקף בפתיחת התיק, יש לוודא כי טרם קבלת ההיתר ישנו אישור ניהול תקין של העמותה בתוקף.</p> <p>יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a</p>                                                       |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>2625א</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>09/07/1981</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>שטח לבניין ציבורי</p> <p>מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי בתכנית זו, קיימים רק תשריטי בינוי ופיתוח.</p> <p>תכניות כפופות : 1861</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת</p> <p>נספח בינוי</p> | <p>04/09/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לא קיים נספח בינוי בתכנית זו, קיימים רק תשריטי בינוי ופיתוח.</p> <p>במגרש הנוכחי הייעוד המתאפשר ע"פ תב"ע הינו גן ילדים , במסגרת הבקשה מוצע בית כנסת.</p> <p>בפתיחת התיק בוצע פרסום הקלה "הקלה מתשריט מס" 2625א בדבר " תוספת יעוד לבית כנסת" בשונה מיעוד גן ילדים המאושר בתשריט."</p> <p>לא ניתן לאשר הקלה זו במסגרת הליך הרישוי .</p> <p>שינוי ייעוד מתאפשר רק בהליך של תב"ע,</p> <p>שינוי שימוש בהליך רישוי ניתן במסגרת הגשת בקשה לשימוש חורג על שטח קיים בהיתר ולא על שטח מוצע וללא תוספת שטחי בניה ובכפוף לביצוע פרסום הקלה.</p> <p>ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה המוצעת מאחר ומוצעים שטחים חדשים עבור בית הכנסת בניגוד לייעוד במתאפשר עפ"י התוכנית המאושרת.</p> <p>ההליך התכנוני המתאים הינו שינוי תב"ע המאפשר את השימוש לבית הכנסת.</p> <p>התאמת הבקשה להוראות התכנית ולחוק התכנון והבנייה :</p> <p>מפלס 0.00 + קומת קרקע :</p> <p>מוצעת תוספת של מעברים וגשר לטובת בית כנסת מוצע מעל וכן כניסה נגישה כוללת תוספת מעלית.</p> <p>הקומה הקיימת אינה תואמת להיתר המקורי ,</p> <p>נראה כי נבנתה שלא בהתאם להיתר ,</p> <p>יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין להציע כמוצע בבקשה הנוכחית.</p> <p>מפלס 4.00 + קומה א' :</p> <p>מוצעת קומה חדשה הכוללת 3 אולמות תפילה וחדר מחוזה בהיקף כולל של 364.77 מ"ר.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מפלס 8.00 + קומה ב':</p> <p>מוצעת קומה חדשה הכוללת היכל תפילה מרכזי וחדר מחוץ בהיקף כולל של 401.80 מ"ר</p> <p>מפלס 12.60 + קומה ד':</p> <p>מוצעת חצי קומה חדשה הכוללת עזרת נשים, ספריה וחדר מחוץ בהיקף כולל של 209.58 מ"ר</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/5047.00 שנמסר בתאריך: 18/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>סומן קו בניין ע"י מחלקת המידע רק בחלק הדרומי של החלקה בשאר החזיתות לא סומנו קווי הבניין ולא ניתן לבחון את הבקשה לנושא זה.</p> <p>יש להשלים את בחינת קווי הבניין מול מחלקת המידע והגשת תיק מידע עדכני הכולל קו בניין בכל המגרש לצורך בחינת הבקשה.</p> <p>מספר קומות</p> <p>ע"פ תכנית המתאר אין הגבלה למס' קומות לשטח לבניין ציבורי מוצע 3 קומות מעל קומה אחת קיימת – סה"כ 4 קומות.</p> <p>גבהים</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ע"פ תכנית המתאר אין הגבלה למס' קומות וגובה לשטח לבניין ציבורי</p> <p>הגובה המוצע הינו +17.36</p> <p>מספר יחידות דיור</p> <p>מדובר בבית כנסת, אין תוספת יח"ד</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים :</p> <p>ע"פ תכנית המתאר אין הגבלת שטח בייעוד שטח לבניין ציבורי, מוצע 865 מ"ר בנוסף ל165 מ"ר קיימים.</p> <p>סה"כ 1062 מ"ר.</p> <p>תכנית בינוי</p> <p>בהוראות תכנית 2625א' סעיף 21 (א) נקבע כי אין להתיר בניה בשטח התכנית אלא על סמך תכנית בינוי סופית</p> <p>טרם התקבלה תכנית בינוי.</p> <p>יש להשלים תנאי זה וזאת לצורך בחינת הבקשה.</p> <p>ממדים וחדרים מחוזקים</p> <p>לא מוצעים ממ"דים</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מבוקשים חדרים מחוזקים, תנאי לקבלת היתר יהי קבלת אישור פקע"ר</p> <p>השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>מרפסות זיז</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>התקבלו ואושרו בפתיחת התיק</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>חו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 0/08/2023</p> <p>בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 25/06/2023</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 23/8/2023</p> <p>חו"ד מחלקה להסדרי תנועה- מובא להחלטת הוועדה המקומית -</p> <p>מוצע בית כנסת ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח<br/>ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור<br/>50% נמדרישת התקן<br/>מוצע 4 מק"ח ע"ח חניה ציבורית - ניתן לאשר רק לאחר פרסום<br/>הקלה על שימוש בחניה ציבורית לטובת בית הכנסת</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 27/08/2023</p> <p>מבני ציבור – התקבל בפתיחת תיק</p> <p>מחלקת נכסים- התקבל בפתיחת תיק</p> <p>תכנית בינוי- טרם התקבל.</p> <p>אישור מנח"י- התקבל אישור בפתיחת התיק .</p> <p>התנגדויות</p> <p>לא התקבלו</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>יש להגיש תוכנית בינוי ולהתאים את המבוקש בבקשה זו<br/>למאושר בתכנית הבינוי.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                         |            |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
|                                                                                         |            |                               |
| הקלה מתשריט מס" 2625א, בדבר " תוספת יעוד לבית כנסת" בשונה מיעוד גן ילדים המאושר בתשריט. | 23/05/2023 | השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק |
| הקלה בהוראות תכנית 2625א, בדבר " תוספת יעוד לבית כנסת"                                  |            |                               |
| הקלה מנספח בינוי בתב"ע 2625א, בדבר תוספת בנייה שונה מהנספח בינוי.                       |            |                               |

#### **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   | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                                                                                                     | 5  |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                                                                           | 6  |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                                                                      | 7  |
| כן   | אישור מחלקת בטיחות בדרכים על דרישה לכתובת                                                                                                                                            | 8  |
| כן   | אישור משרד הבריאות                                                                                                                                                                   | 9  |
| כן   | אישור שירותי הכבאות                                                                                                                                                                  | 10 |
| כן   | אישור ניהול עמותה בתוקף                                                                                                                                                              | 11 |
| כן   | מחלקת מבני דת                                                                                                                                                                        | 12 |
|      | אישור תכנית בינוי ופרסומה לציבור                                                                                                                                                     | 13 |
|      | אישור אגף תוש"ה לתוספת החניה הנדרשת עבור בית הכנסת.                                                                                                                                  | 14 |
|      | תיאום תקופת העבודה מול מנח"ח על מנת לאפשר לגן הילדים לפעול באופן רציף תוך הפרעה מינימלית. במידה והבנייה תתרחש בשעות פעילות הגן, יש להציע מקום חלופי לגן הילדים לאורך כל תקופת הבנייה | 15 |

#### **המלצת האגף מובא להכרעת הועדה**

נדרשת הכרעת וועדה לעניין החניות-

בהחלטת הוועדה של תכנית הבינוי שאושרה ע"י מחלקת תכנון נאמר כי יש להציג תוספת חניה נדרשת ע"פ תקן,

כאשר בהחלטת הוועדה המקומית שהתקבלה קודם לכן, כבר התקבל פטור לעניין זה.

לפיכך נושא החניות מובא שוב להכרעת הוועדה

מוצע בית כנסת ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח  
ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור 50% מדרישת התקן מוצע 4 מק"ח ע"ח חניה ציבורית.



רקע לבקשה :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 12/09/2023 והחלטת הוועדה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן ציטוט חלקי מהחלטת הוועדה :

"לאחר שנבחנה הבקשה ביסודיות נמצא כי ניתנה חו"ד של עו"ד זאב גבאי לפיה ניתן להסתפק בתכנית בינוי הכוללת פרסום הקלה בגין הוספת שימוש של ביי"כ ואין צורך בשינוי תב"ע על סמך חו"ד זו הועדה מאשרת את הבקשה

יצויין כי הקלה לשימוש לביי"כ פורסמה הקלה מפורשת ולא הוגשו התנגדויות כך שאין צורך בפרסום נוסף"

בנוסף הוועדה פטרה מ-4 מקומות חניה נדרשים לפי תקן מתוקף סמכותה והכירה בהקלה שפורסמה : הקלה מתשריט גם לעניין זה וקבעה כי לא נדרש פרסום חוזר לעניין החניה.

לאחר הדיון התיק התקדם, הועבר לגורמים והתקבלו התנאים הנדרשים בסוג בקשה זה .

לפני הפקת היתר הבניה התברר כי נפל פגם בפרסום בשלב קליטת התיק וטרם אושרה תכנית בינוי.

לפיכך התיק נשלח לביצוע הליך פרסומי משלים לבעלי החלקה הסמוכה (אהרון אשכולי 114) ובמקביל אושרה ופורסמה תכנית בינוי שמספרה 489 ב מול מחלקת התכנון תום מועד להגשת התנגדויות לפרסום החוזר היה בתאריך 24/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות.

בהחלטת הוועדה של תכנית הבינוי שאושרה ע"י מחלקת תכנון נאמר כי יש להציג תוספת חניה נדרשת ע"פ תקן,

כאשר בהחלטת הוועדה המקומית שהתקבלה קודם לכן, כבר התקבל פטור לעניין זה.

לפיכך נושא החניות מובא שוב להכרעת הוועדה.

לאור האמור לעיל, הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה.

יתר החלטות הוועדה שהתקבלו בתאריך 12/09/2023 עומדות בעינם.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2009/0759.12</u> |
| מספר סידורי | <u>23</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                 |
| מהות בקשה           | 5% השלמת גג פעימה שניה         |
| שטח האתר            |                                |
| שטח לחישוב זכויות   |                                |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                       |
| הכשרת עבירה         | לא                             |
| המבקש               | ליבוביץ אלטר יצחק              |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות פלינק נפתלי    |
| מתכנן השלד          | קפלן איליה                     |
| מספר מתנגדים        | 1                              |
| מספר שכנים שלא חתמו | 3                              |

**כתובת האתר**

|                    |
|--------------------|
| סיון שלום 10, רמות |
|--------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30729 | 13   | לא     |

|      |            |            |        |                     |      |
|------|------------|------------|--------|---------------------|------|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד                | שטח  |
| 5363 | תחילת תוקף | 04/04/1997 | 13     | אזור מגורים 1 מיוחד | 8586 |

**תאור הבקשה**

מדובר בחלקה בשכונת רמות, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 5 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה 8 הכוללת תוספת שטח עיקרי במפלס העליון המאושר לדירה זו

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 11.20 + קומה ה': מוצעת תוספת שטח עיקרי לקומת גג מאושרת מכח השלמת דירת גג בהיקף של 7.50 מ"ר

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע להלן מספרי התיקים הרלווטים :

2009/759.61 אשר טרם נתנה החלטה בגינה, בבקשה זו בוקש תוספת שטח עיקרי גם לדירה זו אך מאחר והתיק נסחב בגלל התנגדויות המבקשים התחילו לבד תיק חדש. תיק זה נסגר במערכת בעקבות החלטת וועדה בתיק 2009/759.9

תיק 2009/759.9 במסגרתו בוקשה תוספת בניה בגג מכח תכנית לדירה מס' 8 המבקשת בבקשה הנוכחית, ההיתר בתיק זה הופק בתאריך 26/09/2024

בנוסף ישנו היתר בניה לתוספות לדירות בתיק 20009/759.2

כמו כן נפתחה בקשה חדשה שטרם נבחנה בתיק 2009/759.11

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות :

הקלה מקו בנין עבור בניה מכח 5% השלמת גג

הקלה בדבר תוספת שטח בניה מכוח 5% השלמת גג

הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התבע

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות : 01/11/2024, התקבלה התנגדות אחת

תנאים טרם דיון :

1. בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 06/10/2024

2. איכות הסביבה- לא נדרש מאחר ומבוקש בינוי שאינו נוגע בקרקע ופחות מ200 מ"ר

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש יצחק ליבוביץ המבקש כבעל נכס והחתום על ההגשה.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                              |
|------------|----------------------------------------------|
| 01/01/2025 | הכנת המלצה<br>תכנונית : מובא<br>להכרעת הועדה |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| <p>מדובר בבקשה להשלמת דירת גג לדירה מס' 8 משפחת ליבוביץ.<br/>הבקשה מובאת להכרעת וועדה האם לזמן את המתנגד.</p> <p>התקבלה התנגדות אחת ממר יחזקאל מעיין, שהינו דייר בבניין<br/>ההתנגדות שהוגשה הינה ארוכה ומלאה מסמכים, מעיקרי<br/>הדברים עולה כי עיקר התנגדותו הינה לעבירות הבניה של הדייר<br/>הסמוך מר חוגי, והבניה המוצעת בבקשה הנוכחית אינה<br/>מפריעה לו באופן אישי.</p> <p>יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a</p>                                                             |                   | <p>האם לזמן את<br/>המתנגדים</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5363</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>04/04/1997</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>מספר נספח רלוונטי נספח בינוי מס' 1 לבניין 305</p> <p>תכניות כפופות : תכנית 2789 תחילת תוקף 23/10/1981</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : 2 התכניות כפופות לתכנית<br/>מתאר 62</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית<br/>החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת</p> | <p>01/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>נספח בינוי</p> <p>קיים נספח בינוי מחייב חלקית .</p> <p>קיים נספח בינוי מס' 1 לבניין 305</p> <p>הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן :</p> <p>מפלס 11.20 + קומה ה' :</p> <p>מוצעת תוספת שטח עיקרי לקומת גג מאושרת מכח השלמת דירת גג בהיקף של 7.50 מ"ר</p> <p>בחינת עמידת השלמת דירת גג במדיניות מהנדס עיר :</p> <p>מדובר בדירת גג</p> <p>התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה</p> <p>מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר</p> <p>ישנו בינוי מאושר על הגג בתיק 2009/759.9 ההיתר הופק בתאריך 26/09/2024</p> <p>התקבל אישור שיפור אדריכלי של מנהל האגף בתיק קודם 2009/759.9 אך בסוף הוחלט להסיר חלק זה מהבקשה ולבקש בינוי על הגג והשלמת דירת גג בשני פעימות, ולכן נפתח התיק הנוכחי.</p> <p>אין מניעה לאשר את ההשלמה המבוקשת , מנהל האגף אישור כי האישור נותר בעינו.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6340.00 שנמסר בתאריך : 12/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 5363 לבניין זה</p> <p>תוספת הקומה חורגת מקווי הבניין אך מוצעת מעל קונטור בנייה קיימת. ופורסמה הקלה בגינה</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מספר קומות</p> <p>מוצעת תוספת קומה נוספת בהתאם לנספח הבינוי</p> <p>גבהים</p> <p>אין התייחסות לגבהים בתב"ע, אין תוספת קומה</p> <p>מספר יחידות דיור</p> <p>במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספות במידה ויאושרו יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים :</p> <p>שטח עיקרי מוצע :</p> <p>שטח המגרש הינו 8586 מ"ר – ישנם 20 בעלי דירות גג בחלקה, ולכן לכל דייר ניתן לקבל 21.46 מ"ר.</p> <p>מוצע שטח עיקרי בהיקף של 7.50 מ"ר,</p> <p>השטח עומד במותר ואין מניעה לאשר.</p> <p>שטחי שרות :</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לא מבוקש</p> <p>חדרים מחוזקים</p> <p>ישנו חדר מחוזק מאושר בהיתר קודם לדירה זו</p> <p>השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע</p> <p>מוצעת תוספת שטח עיקרי לקומת גג מאושרת מכח השלמת דירת גג בהיקף של 7.50 מ"ר</p> <p>בחינת עמידת השלמת דירת גג במדיניות מהנדס עיר:</p> <p>מדובר בדירת גג</p> <p>התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה</p> <p>מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר</p> <p>ישנו בינוי מאושר על הגג בתיק 2009/759.9 ההיתר הופק בתאריך 26/09/2024</p> <p>התקבל אישור שיפור אדריכלי של מנהל האגף בתיק קודם 2009/759.9 אך בסוף הוחלט להסיר חלק זה מהבקשה ולבקש בינוי על הגג והשלמת דירת גג בשני פעימות, ולכן מפתח התיק הנוכחי.</p> <p>אין מניעה לאשר את ההשלמה המבוקשת. מנהל האגף אישור כי האישור נותר בעינו.</p> <p>ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לי"ר</p> <p>מרפסות זיז</p> <p>לי"ר</p> <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>התקבלו חתימות של 2/3 בפתיחת התיק</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>1. בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 06/10/2024</p> <p>2. איכות הסביבה- לא נדרש מאחר ומבוקש בינוי שאינו נוגע בקרקע ופחות מ200 מ"ר</p> <p>התנגדויות</p> <p>התקבלה התנגדות אחת ממר יחזקאל מעיין, שהינו דייר בבניין</p> <p>ההתנגדות שהוגשה הינה ארוכה ומלאה מסמכים, מעיקרי הדברים עולה כי עיקר התנגדותו הינה לעבירות הבניה של הדייר הסמוך מר חוגי, והבניה המוצעת בבקשה הנוכחית אינה מפריעה לו באופן אישי.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                       |                   |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>התקבל אישור מנהל האגף לשיפור אדריכלי זה</p>                                                                               |                   |                                              |
| <p>הקלה מקו בנין עבור בניה מכח 5% השלמת גג</p> <p>הקלה בדבר תוספת שטח בניה במוח 5% השלמת גג</p> <p>הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התבע.</p> | <p>11/10/2024</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p> |

**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 להשלמת דירת גג לדירה מס' 8 משפחת ליבוביץ.

הבקשה מובאת להכרעת וועדה האם לזמן את המתנגד.

התקבלה התנגדות אחת ממר יחזקאל מעיין, שהינו דייר בבנין

ההתנגדות שהוגשה הינה ארוכה ומלאה מסמכים, מעיקרי הדברים עולה כי עיקר התנגדותו הינה לעבירות הבניה של הדייר הסמוך מר חוגי, והבניה המוצעת בבקשה הנוכחית אינה מפריעה לו באופן אישי.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2005/0490.10</u> |
| מספר סידורי | <u>24</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                   |
| מהות בקשה           | תוספות בניה, תוספת יח"ד, ממ"דים, מעלית ומרפסות                                   |
| שטח האתר            |                                                                                  |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                  |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                         |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                               |
| המבקש               | מר עוזרי יהונתן                                                                  |
| עורך הבקשה          | אדריכל בלזם שמואל                                                                |
| מתכנן השלד          | מהנדס מורסיאנו אליהו                                                             |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                                |
| מספר שכנים שלא חתמו | 12                                                                               |

**כתובת האתר**

|                 |
|-----------------|
| צונדק 138, רמות |
|-----------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30723 | 4    | כן     |

| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| 132738  | תחילת תוקף | 21/12/2015 |        |      |     |
| 2625א   | תחילת תוקף | 09/07/1981 |        |      |     |
| 2625א   | תחילת תוקף | 09/07/1981 |        |      |     |
| 4477    | תחילת תוקף | 01/07/1996 |        |      |     |
| 5/27/02 | תחילת תוקף | 05/11/1987 |        |      |     |
| 8291    | תחילת תוקף | 19/12/2003 |        |      |     |
| 8292    | תחילת תוקף | 19/12/2003 |        |      |     |
| 8298    | תחילת תוקף | 19/12/2003 |        |      |     |
| 8299    | תחילת תוקף | 19/12/2003 |        |      |     |
| 832568  | תחילת תוקף | 13/01/2024 |        |      |     |
| 957795  | תחילת תוקף | 08/02/2024 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 06.02.1983 בת.ב. 1979/0126.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".
- בתאריך 20.06.2023 בת.ב. 2005/0490.09 ובו אושר "הרחבות דיור ע"פ תב"ע 8299 עבור מבקש אחד".
- בתאריך 10.03.2024 בת.ב. 2005/0490.06 ובו אושר "תוספת בניה ומעטפת לקומה ראשונה".
- בתאריך 08.02.2018 בת.ב. 2005/0490.05 ובו אושר "תוספת בניה +חדר מחוץ".
- בתאריך 11.05.2015 בת.ב. 2005/0490.03 ובו אושר "תוספת למגורים לפי ת.ב.ע. ותוספת מחסן".
- בתאריך 11.05.2015 בת.ב. 2005/0490.00 ובו אושר "הרחבת דירה מעל מעטפת בגובה 2 קומות".
- בתאריך 10.04.2024 בת.ב. 2004/0514.05 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות מכח תב"ע 8299".
- בתאריך 09.08.2022 בת.ב. 2004/0514.03 ובו אושר "הרחבות דיור במסגרת תב"ע 8299, מחסן וממ"ד".
- בתאריך 10.03.2009 בת.ב. 2004/0514.01 ובו אושר "הרחבת יח"ד בדירת קוטג' בקומה ג' על גג קיים, ריצוף שטח הגג ופרגולה".
- בתאריך 14.06.2005 בת.ב. 2004/0514.00 ובו אושר "תוספות בניה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב צונדק 138 בניין מדורג בן 3 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30723 חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 1- מוצעת תוספת בינוי למגורים , ממ"ד , ריצוף חצר, מדרגות פיתוח, הרחבה לכניסה ומעלית.

חניה מוצעת לדירה מס' 4 ולדירה מס' 21.

דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים וריצוף חצר.

קומה א' במפלס +2.80 :

דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים , מרפסת זיז, סגירת מרפסת מבנייה קלה ומעלית.

דירה מס' 3- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

קומת ב' במפלס +5.60 :

דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד א', תוספת בינוי למגורים , מרפסת גג וזיז, סגירת מרפסת מבנייה קלה ומעלית.

קומת ג' במפלס +8.40 :

דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד ב', תוספת בינוי למגורים, ממ"ד , מרפסת גג וזיז, סגירת מרפסת מבנייה קלה ומעלית.

קומת ד' במפלס +11.20 :

דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד ג', תוספת בינוי למגורים, ממ"ד , חדר מדרגות, מרפסת גג וזיז, סגירת מרפסת מבנייה קלה ומעלית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות :

"תוספת מרפסות זיז בשונה מנספח הבינוי בעומק של עד 2 מ' "

"שינוי קטן במיקום המעלית, למניעת חסימת פתחים קיימים "

תום מועד התנגדויות בתאריך 17.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

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

#### מידע קודם

| מתאריך                                                                                                             |                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 06/01/2025                                                                                                         | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>לצורך השלמת<br>תנאים לדיון |
| התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי עומדות בהוראות התבע<br>ע"כ אין מנעה לאשר.                                        |                                                              |
| המרפסות גג לסגירה המוצעות- לא ניתן לאשרם יש להוכיח<br>מכוח מה השטחים המוצעים או לחלופין להתאים לנספח<br>כמרפסת גג. |                                                              |
| המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ומקובלות<br>מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.                           |                                                              |
| - יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.                                                                                  |                                                              |
| -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.                                                                           |                                                              |
| נספח בינוי :                                                                                                       |                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומה א' במפלס +2.80 :</p> <p>דירה מס' 2-</p> <p>סגירת מרפסת גג מבנייה קלה - בשונה מנספח הבינוי -יש להסיר את הסגירה המוצעת ולסמנה להריסה בהתאם לנספח הבינוי- לא ניתן לאשר.</p> <p>קומת ב' במפלס +5.60 :</p> <p>דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד א'</p> <p>סגירת מרפסת גג מבנייה קלה - בשונה מנספח הבינוי -יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים או להציג מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>קומת ג' במפלס +8.40 :</p> <p>דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד ב'</p> <p>סגירת מרפסת גג מבנייה קלה - בשונה מנספח הבינוי -יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים או להציג מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>קומת ד' במפלס +11.20 :</p> <p>דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד ג'</p> <p>סגירת מרפסת גג מבנייה קלה - בשונה מנספח הבינוי -יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים או להציג מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>הריסות :</p> <p>תבע 832568- סעיף 4.1.2 ד'-</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו תנאי לתחילת עבודות.</p> <p>כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחמורים קלים ללא היתר יהרסו כתנאי לתחילת עבודות .</p> <p>-יש להסיר מהבקשה את הסגירות של המרפסות מבנייה קלה לסמן להריסה בהתאם לנספח.</p> <p>ניהול מי נגר :</p> <p>סעיף 4.12 יד'- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>אישור שפי"ע :</p> <p>- יש להשלים תנאי זה כנדרש.</p> <p>תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p>                                                                                                                |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>832568</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>13/01/2024</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות :</p> <p>* 832568 - תחילת תוקף 13/01/2024, אזור מגורים ג'.</p> <p>* 8298 - תחילת תוקף 09/07/1981, אזור מגורים מיוחד.</p> <p>תוכניות כפופות :</p> <p>*תכנית מתאר 62.</p> <p>* 2625 א' - תחילת תוקף 02/04/1981, אזור מגורים 1.</p> <p>* תקנות התכנון והבניה.</p> | <p>23/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>סטייה ניכרת :</p> <p>תבע 832568 – סעיף 4.1.2 ח'-</p> <p>מס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מחייב.</p> <p>גובה הבנייה כמצוין בנספח מס' 1 ממחייב.</p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת .</p> <p>המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בתוכנית- 832568 קיים נספח בינוי מס' 1 מנחה למעט הנושאים הבאים בהם הינם הוא מחייב :</p> <p>מס' יח"ד , גובה , מס' קומות וקווי הבניין.</p> <p>במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "תוספת מרפסות זיז בשונה נספח הבינוי."</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 1- מוצעת תוספת בינוי למגורים , ממ"ד , ריצוף חצר, מדרגות פיתוח, חניה מוצעת לדירה מס' 4 ולדירה מס' 21- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>הרחבה לכניסה ומעלית- בשונה מנספח הבינוי- המעלית המוצעת בחזית התואמת מיקום המעלית ע"פ נספח הבינוי לכיוון מערב אשר חורגת מקווי בניין – ע"פ המצב שטח נראה כי המבקשים לא מציעים את המעלית בהתאם למיקום ע"פ הנספח היות והוא מהווה חסימת אור ואוויר לעמודה הסמוכה לכן המעלית מבוקשת בחריגה מקו בניין וע"פ תוכנית 5022 ניתן לאשר חריגה של מעלית מגבול מגרש תוך שמירת מרווח של 1 מ'- המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים וריצוף חצר- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>קומה א' במפלס +2.80 :</p> <p>דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומעלית- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>סגירת מרפסת גג מבנייה קלה - בשונה מנספח הבינוי -יש להסיר את הסגירה המוצעת ולסמנה להריסה בהתאם לנספח הבינוי- לא ניתן לאשר.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מרפסת זיז -בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה מס' 3- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>קומת ב' במפלס +5.60 :</p> <p>דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד א', תוספת בינוי למגורים ומעלית- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>סגירת מרפסת גג מבנייה קלה - בשונה מנספח הבינוי -יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים או להציג מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>מרפסת זיז -בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>קומת ג' במפלס +8.40 :</p> <p>דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד ב', תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ומעלית- תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>סגירת מרפסת גג מבנייה קלה - בשונה מנספח הבינוי -יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים או להציג מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>מרפסת זיז -בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>קומת ד' במפלס +11.20 :</p> <p>דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד ג', תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, חדר מדרגות ומעלית.</p> <p>סגירת מרפסת גג מבנייה קלה - בשונה מנספח הבינוי -יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים או להציג מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>מרפסת זיז -בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7337.00 שהוגש מיום 18.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>התוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים לתוספות .</p> <p>מס' קומות :</p> <p>בתוכנית- 832568 טבלה מס' 5-</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מעל הכניסה הקובעת-5, מתחת לכניסה הקובעת-1</p> <p>קיים בבקשה- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>מוצע בבקשה- קומה אחת נוספת ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר.</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>בתוכנית- 832568 טבלה מס' 5-</p> <p>מס' יח"ד המרבי- 26 יח"ד.</p> <p>מוצע בבקשה פיצול יחידת דיור מס' 4 תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>ע"פ תבע 832568 ונספח בינוי מס' 1 .</p> <p>השטחים המוצעים תואמים לנספח הבינוי.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 1- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.44 מ"ר.</p> <p>דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.19 מ"ר.</p> <p>הרחבה לכניסה בשטח- 3.24 מ"ר.</p> <p>קומה א' במפלס +2.80 :</p> <p>דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 30.68 מ"ר.</p> <p>דירה מס' 3- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.32 מ"ר.</p> <p>הרחבה לכניסה בשטח- 3.24 מ"ר.</p> <p>קומת ב' במפלס +5.60 :</p> <p>דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד א', תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.53 מ"ר.</p> <p>הרחבה לכניסה בשטח- 3.24 מ"ר.</p> <p>קומת ג' במפלס +8.40 :</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד ב', תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.45 מ"ר.</p> <p>הרחבה לכניסה בשטח- 3.24 מ"ר.</p> <p>קומת ד' במפלס +11.20 :</p> <p>דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד ג', תוספת בינוי למגורים בשטח- 90.10 מ"ר.</p> <p>חדר מדרגות והרחבה לכניסה בשטח- 13.19 מ"ר.</p> <p>השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות.</p> <p>קומת ג' במפלס +8.40 :</p> <p>דירה מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות.</p> <p>קומת ד' במפלס +11.20 :</p> <p>דירה מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות.</p> <p>אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף .</p> <p>מרפסות :</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומה א' במפלס +2.80 :</p> <p>דירה מס' 2- חזית צידית מוצעת מרפסת זיז מעט מקורה בתחום קווי בניין מאושרים.</p> <p>בשטח- 12 מ"ר.</p> <p>בעומק- 2.00 מ'</p> <p>דירה מס' 3- חזית מוצעת מרפסת גג בשטח- 3.38 מ"ר- אין מניעה לאשר.</p> <p>קומת ב' במפלס +5.60 :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>דירה מס' 4- חזית צידית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין מאושרים.</p> <p>בשטח- 12 מ"ר.</p> <p>בעומק- 2.00 מ'</p> <p>קומת ג' במפלס +8.40 :</p> <p>דירה מס' 4- מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה בתחום קווי בניין מאושרים.</p> <p>בשטח- 9.72 מ"ר.</p> <p>בעומק- 1.62 מ'</p> <p>קומת ד' במפלס +11.20 :</p> <p>דירה מס' 4- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין מאושרים.</p> <p>בשטח- 9.72 מ"ר.</p> <p>בעומק- 1.62 מ'</p> <p>צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל לא קיימת מרפסות .</p> <p>מוצעות צמד מרפסות בכל חזית ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות .</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>תכנית 832568 סעיף 7.1-</p> <p>"תוספת הקומות על הגג – הבניה תבוצע בנפרד עבור כל דירה"- המוצע עומד במותר.</p> <p>"הרחבות הדירות בחזיתות יבוצעו בכל עמודה בנפרד מלמטה למעלה- ללא דילוג על קומות "- המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>הריסות :</p> <p>תבע 832568- סעיף 4.1.2 ד'-</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו תנאי לתחילת עבודות.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחמורים קלים ללא היתר<br/>יהרסו כתנאי לתחילת עבודות .</p> <p>-יש להסיר מהבקשה את הסגירות של המרפסות מבנייה קלה<br/>לסמן להריסה בהתאם לנספח.</p> <p>ניהול מי נגר :</p> <p>סעיף 4.12 יד'- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות<br/>הסעיף לעניין מי נגר.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ לא נדרש חתימות<br/>פוזיטיביות של בעלי הזכויות .</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>אישור איכות הסביבה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 21.11.24 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>אישור שפ"ע :</p> <p>התקבלה דחייה אוטומטית- יש להשלים תנאי זה כנדרש.</p> <p>אישור תברואה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 07.10.24 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>אישור הסדרי תנועה</p> <p>ניתן אישור בתאריך 15.12.24 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>אישור מחלקת דרכים :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 24.09.24 - "לאשר את הבקשה".</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| <p>נוהל בקרה הנדסית :</p> <p>בתב"ע 832568- סעיף 4.1.2 יב"י- "הבניה תיעשה בהתאם להוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p> <p>היתר בניין מקורי הופק בשנת 1983 ע"כ לא נדרש בנוהל בקרה הנדסית .</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי עומדות בהוראות התב"ע ע"כ אין מנעה לאשר.</p> <p>המרפסות גג לסגירה המוצעות- לא ניתן לאשרם יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים או לחלופין להתאים לנספח כמרפסת גג.</p> <p>המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>- יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.</p> <p>-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.</p> |                   |                                      |
| <p>תוספת מרפסות זיז בשונה מנספח הבינוי , ובעומק של עד 2 מ"מ שינוי קטן במיקום המעלית , למניעת חסימת פתחים קיימים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>27/08/2024</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> |

**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                                    |

### **המלצת האגף** **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי עומדות בהוראות התבע ע"כ אין מנעה לאשר.

המרפסות גג לסגירה המוצעות- לא ניתן לאשרם יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים או לחלופין להתאים לנספח כמרפסת גג.

המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

- יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

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

נספח בינוי :

מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +2.80 :

דירה מס' 2-

סגירת מרפסת גג מבנייה קלה - בשונה מנספח הבינוי -יש להסיר את הסגירה המוצעת ולסמנה להריסה בהתאם לנספח הבינוי- לא ניתן לאשר.

קומת ב' במפלס +5.60 :

דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד א'

סגירת מרפסת גג מבנייה קלה - בשונה מנספח הבינוי -יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים או להציג מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי.

קומת ג' במפלס +8.40 :

דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד ב'

סגירת מרפסת גג מבנייה קלה - בשונה מנספח הבינוי -יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים או להציג מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי.

קומת ד' במפלס +11.20 :

דירה מס' 4- מוצע פיצול יח"ד ג'

סגירת מרפסת גג מבנייה קלה - בשונה מנספח הבינוי -יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים או להציג מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי.

הריסות :

תבע 832568- סעיף 4.1.2 ד'-

חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו תנאי לתחילת עבודות.

כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחמורים קלים ללא היתר יהרסו כתנאי לתחילת עבודות .  
-יש להסיר מהבקשה את הסגירות של המרפסות מבנייה קלה לסמן להריסה בהתאם לנספח.

ניחול מי נגר :

סעיף 4.12 יד'- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

תנאים טרם דיון :

אישור שפ"ע :

- יש להשלים תנאי זה כנדרש.

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 - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2017/0930.05</u> |
| מספר סידורי | <u>25</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת    |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                 |
| מהות בקשה           | תוספת בניה על הגג ותוספת מרפסת גג לדירה קיימת. |
| שטח האתר            |                                                |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                       |
| הכשרת עבירה         | לא                                             |
| המבקש               | שטיין נעמי                                     |
| עורך הבקשה          | אדריכל פלינק נפתלי                             |
| מתכנן השלד          | קוזלובסקי דב                                   |
| מספר מתנגדים        | 0                                              |
| מספר שכנים שלא חתמו | 37                                             |

**כתובת האתר**

|                      |
|----------------------|
| משה סנה 13, נוה יעקב |
|----------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30648 | 3    | לא     |

|      |            |            |        |                  |      |
|------|------------|------------|--------|------------------|------|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד             | שטח  |
| 3907 | תחילת תוקף | 23/08/1991 | 1      | אזור מגורים כללי | 4194 |

**תאור הבקשה**

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף בן שלוש כניסות בעל 4 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת של קומה חדשה לדירה 46

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +8.40 קומה ד': מוצעת תוספת גרם מדרגות פנימי חדש לטובת תוספת קומה

מפלס +11.20 קומה ג': מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירה 46 בעלת שטח עיקרי בהיקף של 34 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 10.27 מ"ר

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרי בניה רבים בבניין וישנם היתרים שיצאו לבינוי על הגג.

ע"ב סימן על ההרמוניקה מספרי היתרים אשר לא יצא היתר בגינם והם אינם נכונים.

יש לתקן ולסמן את כלל ההיתרים הרלוונטים ע"ג ההרמוניקה

סוג בקשה : תוספת בניה

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות :

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

הקלה כמותית 6% לשטחי הבניה

הקלה 2.5% לתוספת קומה

חריגה מקו בנין .

אי עמידה בהוראות התבע לענין נסיגה של 1.2 מ" מחזית הבנין

בניה שלא בהינף אחד

בניה בשונה מנספח בינוי

תוספת קומה על הגג ע"פ תבע 3907

הקלה לענין הצבת קולטי שמש על גג התוספת המוצעת

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות : 01/10/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חו"ד איכות סביבה- לא נדרש היות והבינוי פחות מ-200 מ"ר ואינו נוגע בקרקע

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 09/10/2024

בעלויות :

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

**מידע קודם**

| מתאריך                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>מדובר בבקשה לתוספת קומה לדירה 46</p> <p>התיק מובא לדחיה במתכונת מהסיבות הבאות:</p> <p>שטחים:</p> <p>בוקש שטח עיקרי בגג בהיקף של 34 מ"ר, כאשר 25 מ"ר מתוכם מבוקשים מכח התב"ע ע"פ סעיף ה בתקנון התכנית "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספות הבניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 לפחות מקו הבניין הקיים"</p> <p>בנוסף מבוקשת הקלה של 6% ,</p> <p>שטח החלקה הינו 3238 מ"ר, 6% מהווים 194.28 מ"ר</p> <p>מעיון בנסח ישנם 64 בעלי נכס בחלקה זו ולכן לכל דייר ניתן לקבל <math>194.28/64 = 3</math> מ"ר לכל דייר.</p> <p>ולכן לדירה זו ניתן לאשר שטח בהיקף של 28 מ"ר בלבד.</p> <p>השטח המוצע חורג מהמותר ויש לצמצם.</p> <p>כאמור לא ניתן לאשר של 2.5% לתוספת קומה וכן חישוב ההקלה של 6% נעשה באופן לא נכון מאחר ולא נלקחו בחשבון הבניינים הנוספים בחלקה.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה אך הקו סומן לא כנדרש ואינו תואם לקונטור הבניין הקיים ולמה שהתקבל ממחלקת המידע..</p> <p>יש לתקן ולהתאים לתיק המידע במדויק</p> <p>ליקויים גרפיים</p> <p>יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a לרבות סימון היתרים רלוונטים</p> | 07/01/2025 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>3907</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>23/08/1991</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים כללי</p> <p>תכניות כפופות : 1713</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר 62</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים :</p> <p>1. תוספת קומה – יש תוספת קומה בהתאם לתב"ע 3907</p> <p>2. גובה המבנה – יש תוספת גובה בהתאם לתב"ע 3907</p> <p>3. מספר יח"ד- אין תוספת יח"ד</p> <p>4. הקטנת מרווחים – התוספת עומדת בתחום קו הבניין</p> | <p>01/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>נספח בינוי</p> <p>קיים נספח בינוי מנחה</p> <p>הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי</p> <p>מפלס +8.40 קומה ד' :</p> <p>מוצעת תוספת גרם מדרגות פנימי חדש לטובת תוספת קומה</p> <p>אין מניעה לאשר.</p> <p>מפלס +11.20 קומה ג' :</p> <p>מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירה 46 בעלת שטח עיקרי בהיקף של 34 מ"ר</p> <p>ע"פ סעיף ה בתקנון התכנית "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספות הבניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 לפחות מקו הבניין הקיים"</p> <p>התוספת מבוקשת בהיקף גדול יותר כאמור, כאשר חלק מן השטח מבוקש מכח 6% הקלה כמותית וחלק מן השטח מכח 2.5% הקלה לתוספת קומה.</p> <p>6% הקלה כמותית ניתן לאשר מאחר ומדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שהופקדה לפני 89 , בחינת עמידה בשטחים מותרים תעשה בפרק "שטחים"</p> <p>הקלה ל2.5% תוספת קומה לא ניתן לאשר, מאחר והתכנית החלה בחלקה נתנה תוספות קומה לדירות עליונות ולא ניתן לבקש הקלה לתוספת קומה כאשר ישנה קומה נוספת מאושרת בתב"ע.</p> <p>יש לבטל הקלה זו ולהסיר את השטחים המבוקשים מכוחה.</p> <p>בנוסף פורסמה הקלה לבנייה ללא נסיגה של 1.20 , אך הקלה זאת נראית מיותרת מאחר וכן נשמרת נסיגה של 1.2 מהבניין הקיים.</p> <p>הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בגג בהתאמה לתכנית הצל שהוצגה ואושרה בתיק 2022/394</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5261.00 שנמסר בתאריך: 03/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה אך הקו סומן לא כנדרש ואינו תואם לקונטור הבניין הקיים ולמה שהתקבל ממחלקת המידע..</p> <p>יש לתקן ולהתאים לתיק המידע במדויק.</p> <p>מספר קומות</p> <p>מס קומות מותר עפ"י התכנית: 8 קומות המוצע בבקשה תואם למותר,</p> <p>גבהים</p> <p>אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.</p> <p>מספר יחידות דיור</p> <p>במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים :</p> <p>מבוקש שטח עיקרי בגג בהיקף של 34 מ"ר , כאשר 25 מ"ר מתוכם מבוקשים מכח התב"ע ע"פ סעיף ה בתקנון התכנית "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספות הבניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 לפחות מקו הבניין הקיים"</p> <p>בנוסף מבוקשת הקלה של 6% ,</p> <p>שטח החלקה הינו 3238 מ"ר, 6% מהווים 194.28 מ"ר מעיון בנסח ישנם 64 בעלי נכס בחלקה זו ולכן לכל דייר ניתן לקבל <math>194.28/64 = 3</math> מ"ר לכל דייר.</p> <p>ולכן לדירה זו ניתן לאשר שטח בהיקף של 28 מ"ר בלבד.</p> <p>השטח המוצע חורג מהמותר ויש לצמצם.</p> <p>כאמור לא ניתן לאשר של 2.5% לתוספת קומה וכן חישוב ההקלה של 6% נעשה באופן לא נכון מאחר ולא נלקחו בחשבון הבניינים הנוספים בחלקה.</p> <p>שטחי שרות :</p> <p>לא מבוקש</p> <p>ממדים / חדרים מחוזקים</p> <p>לא מוצע פתרון מיגוני בקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר על תקינות מקלט קיים.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע</p> <p>ל"ר</p> <p>ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה</p> <p>ל"ר</p> <p>מרפסות זיז</p> <p>ל"ר</p> <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>ישנם 16 בעלי דירות בבניין זה והתקבלו 12 חתימות בפתחת<br/>התיק המוות רוב קניני נדרש.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>חוו"ד איכות סביבה- לא נדרש היות והבינוי פחות מ-200 מ"ר<br/>ואינו נוגע בקרקע</p> <p>בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 09/10/2024</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| <p>התנגדויות</p> <p>לא התקבלו</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>הבינוי המוצע חורג מהמותר ויש לצמצם</p>                                                                                                                                                                                                     |                   |                                              |
| <p>הקלה כמותית 6% לשטחי הבניה</p> <p>הקלה 2.5% לתוספת קומה</p> <p>חריגה מקו בנין .</p> <p>אי עמידה בהוראות התבע לענין נסיגה של 1.2 מ" מחזית הבנין</p> <p>בניה שלא בהינף אחד</p> <p>בניה בשונה מנספח בינוי</p> <p>תוספת קומה על הגג ע"פ תבע 3907</p> <p>הקלה לענין הצבת קולטי שמש על גג התוספת המוצעת</p> | <p>10/09/2024</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p> |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                  |   |
|------|---------------------------------------------------|---|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין | 1 |

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

### **המלצת האגף** **לדחות במתכונת המוצעת**

מדובר בבקשה לתוספת קומה לדירה 46

התיק מובא לדחיה במתכונת מהסיבות הבאות:

שטחים:

בוקש שטח עיקרי בגג בהיקף של 34 מ"ר, כאשר 25 מ"ר מתוכם מבוקשים מכח התבי"ע ע"פ סעיף ה בתקנון התכנית "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספות הבניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 לפחות מקו הבניין הקיים"

בנוסף מבוקשת הקלה של 6%,

שטח החלקה הינו 3238 מ"ר, 6% מהווים 194.28 מ"ר

מעיון בנסח ישנם 64 בעלי נכס בחלקה זו ולכן לכל דייר ניתן לקבל  $194.28/64 = 3$  מ"ר לכל דייר.

ולכן לדירה זו ניתן לאשר שטח בהיקף של 28 מ"ר בלבד.

השטח המוצע חורג מהמותר ויש לצמצם.

כאמור לא ניתן לאשר של 2.5% לתוספת קומה וכן חישוב ההקלה של 6% נעשה באופן לא נכון מאחר ולא נלקחו בחשבון הבניינים הנוספים בחלקה.

קווי בניין:

סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה אך הקו סומן לא כנדרש ואינו תואם לקונטור הבניין הקיים ולמה שהתקבל ממחלקת המידע..

יש לתקן ולהתאים לתיק המידע במדויק

### ליקויים גרפיים

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a לרבות סימון היתרים רלוונטים

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 - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2023/0244.00</u> |
| מספר סידורי | <u>26</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                |
| מהות בקשה           | תוספת בניה והרחבה לבניין קיים ותוספת יח"ד סה"כ 11 יח"ד        |
| שטח האתר            |                                                               |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                               |
| סוג רישום בעלות     |                                                               |
| הכשרת עבירה         | לא                                                            |
| המבקש               | אבו עלקם עאדל                                                 |
| עורך הבקשה          | אבו זניד מחמד                                                 |
| מתכנן השלד          | אבו זניד מחמד                                                 |
| מספר מתנגדים        | 0                                                             |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                                             |

**כתובת האתר**

|                      |
|----------------------|
| ואדי אל חלף 1, שועפט |
|----------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30543 | 61   | לא     |
| 30543 | 60   | לא     |
| 30543 | 59   | לא     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| 631127 | תחילת תוקף | 19/12/2020 |        |      |     |
| 631127 | תחילת תוקף | 19/12/2020 |        |      |     |
| 7611   | תחילת תוקף | 10/02/2012 |        |      |     |
| 762708 | תחילת תוקף | 12/02/2022 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים :

2014/62 בניין חדש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 3 קומות מעל 2 קומות חניה

מצב מוצע :

הריסה חלקית של הבניין הקיים ותוספות קומות.

הכוללת תוספת יח"ד ושינוי יעדו קומת חניה למגורים , סה"כ 11 יח"ד.

ברחוב דרך ואדי אל חלף, בית חנינה גוש 30543 חלקה 59.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

העברת שטחים משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שרות משטח שרות מתחת לקרקע לשטח שרות מעל הקרקע

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.9.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 59 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07/01/2025 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לאשר<br>את הבקשה<br>בכפוף לשינויים<br>ובתנאים                                                                                                                                                                                              |
|            | לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :<br>אין מניעה לאשר בכפוף לתיקון תיכנוני המסומן ע"ג<br>ההרמוניקה.<br><br>בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה<br>הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)<br><br>חוות דעת תכנונית :<br>יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>762708</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>12/02/2022</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>*631127 תחילת תוקף 19.12.2020, מגורים גתב"ע נקודתית</p> <p>*762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת.</p> <p>*תקנות התכנון והבניה.</p> <p>דברי הסבר :</p> <p>הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 22.5.2024</p> <p>החלטת הוועדה מיום זה היתה : להוריד הסעיף מסדר יום</p> <p>בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.</p> <p>בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)</p> <p>כעת הוגשה תוכנית מעודכנת והושלמו כל התנאים , והתיק עולה לדיון לאישור.</p> | 25/12/2024 | חוות דעת תכנונית |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית 631127 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים :</p> <p>גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה מס' 5</p> <p>קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית.</p> <p>שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת</p> <p>פרסום הקלות :</p> <p>במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :</p> <p>העברת שטחים משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שרות משטח שרות מתחת לקרקע לשטח שרות מעל הקרקע</p> <p>תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.9.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.7.22 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין גובה קומות ומס' קומות</p> <p>הנספח המציע : שינוי יעוד קומת חניה למגורים ותוספת 2 יח"ד.</p> <p>תוספת 2 קומות מגורים חדשות מעל הבניין הקיים סה"כ 4 יח"ד חדשות</p> <p>מוצע בבקשה : שינוי יעוד קומת חניה למגורים ותוספת 2 יח"ד.</p> <p>תוספת 2 קומות מגורים חדשות מעל הבניין הקיים סה"כ 3 יח"ד חדשות ומרפסת גג.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבקשה אינה תואמת במלואה לנספח הבינוי – והנספח מנחה.</p> <p>ע"כ ין מניעה לאשר בכפוף לתיקון תיכנוני המסומן ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>עפ"י תב"ע :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי 1127 מ"ר שרות 190 מ"ר.</p> <p>מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי 253 מ"ר שרות 594 מ"ר.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי(קיים ומוצע) 1127.37 מ"ר שרות (קיים ומוצע) 182.70 מ"ר</p> <p>מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי 240.38 (מוצע) מ"ר שרות(קיים ומוצע) 591.83 מ"ר.</p> <p>השטחים המבוקשים עומדים במותר- אין מניעה לאשר.</p> <p>מרפסות :</p> <p>עפ"י תב"ע :</p> <p>לא קיימים שטחים נפרדים עבור מרפסות, שטח המרפסות נכללים בכל שטחי הבניה המפורטים בטבלה.</p> <p>המרפסות המוצעות מחושבות כשטח עיקרי, עומד במותר.</p> <p>מרפסת גג :</p> <p>בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 117 מ"ר , אין מניעה לאשר.</p> <p>חניה :</p> <p>עפ"י סעיף 4.1.2.ב : מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה</p> <p>מוצע בבקשה : התקבל אישור מחלקת חניה תואם תוכנית , אין מניעה לאשר.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ממ"ד :</p> <p>מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר.</p> <p>אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.</p> <p>מס' קומות :</p> <p>מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת.</p> <p>מוצע בבקשה : קיים ומוצע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת. עומד במותר.</p> <p>גובה מבנה :</p> <p>עפ"י תב"ע : 15.6 מ' ומעליו מעקה תיקני וחדר יציאה לגג.</p> <p>מוצע בבקשה : 15.6 מ' ומעליו מעקה תיקני וחדר יציאה לגג</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>עפ"י תב"ע : 12 יח"ד.</p> <p>מוצע בבקשה : 11 יח"ד. עומד במותר</p> <p>תכסית :</p> <p>מותר עפ"י תב"ע :</p> <p>תכסית תת קרקעית עד 80% : שטח מגרש 865 מ"ר סה"כ תכסית 692 מ"ר .</p> <p>תכסית מעל הקרקע : 45% : שטח מגרש 865 מ"ר סה"כ תכסית 389.25 מ"ר .</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>תכסית תת קרקעית עד 80% : 573.89 מ"ר , עומד במותר.</p> <p>תכסית מעל הקרקע : 45% : 283.22 מ"ר , עומד במותר.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>פריסת גדרות, ניהול מי נגר :</p> <p>בניין קיים, לא רלוונטי</p> <p>חיזוק מבנים :</p> <p>בתוכנית לא קיים סעיף זה .</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>עפ"י סעיף 7.1 :</p> <p>1 היתר בניה : הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים- הבקשה המוצעת בהינף אחד , עומד במותר.</p> <p>2 טופס אכלוס : נטיעה של עצים בוגרים בתחום התוכנית בתאום עם אגף שפ"ע-תנאי הוטמע במערכת.</p> <p>חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות.</p> <p>לא מוצע, לא רלוונטי.</p> <p>תימוכין קיניניים :</p> <p>התקבל טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת הבעלים.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית -יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.</p> <p>אישורים טרם דיון :</p> <p>אישור מח' הסדרי תנועה- התקבל אישור 10.11.2024</p> <p>אישור מח' דרכים - התקבל אישור 10.11.2024</p> <p>אישור איכות הסביבה- התקבל אישור 30.6.204</p> <p>אישור מח' תברואה - התקבל אישור 13.11.23.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 15.10.23</p> <p>אישור מח' שימור- התקבל אישור 25.11.204</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                        |
| <p>הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 22.5.2024</p> <p>החלטת הוועדה מיום זה היתה : להוריד הסעיף מסדר יום</p> <p>בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.</p> <p>בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)</p> <p>הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית</p> <p>יש להשלים תנאים חסרים טרם דיון ותיקונים נוספים ע"ג ההרמוניקה הכוללים תיקון בחישוב שטחים.</p> <p>אישורים טרם דיון :</p> <p>אישור מח' הסדרי תנועה</p> <p>אישור מח' דרכים</p> <p>אישור איכות הסביבה</p> <p>אישור מח' שימור</p> | <p>13/10/2024</p> | <p>דיון בוועדת משנה<br/>: לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>שטחי בניה :</p> <p>שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מן המותר</p> <p>יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים.</p> <p>מרפסות :</p> <p>יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי.</p> <p>חניה :</p> <p>לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |                   |                                                          |
| <p>לדחות במתכונת המוצעת :</p> <p>הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 22.5.2024</p> <p>החלטת הוועדה מיום זה היתה : להוריד הסעיף מסדר יום</p> <p>בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>22/09/2024</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)</p> <p>הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית</p> <p>יש להשלים תנאים חסרים טרם דיון ותיקונים נוספים ע"ג ההרמוניקה הכוללים תיקון בחישוב שטחים.</p> <p>אישורים טרם דיון :</p> <p>אישור מח' הסדרי תנועה</p> <p>אישור מח' דרכים</p> <p>אישור איכות הסביבה</p> <p>אישור מח' שימור</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מן המותר</p> <p>יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים.</p> <p>מרפסות :</p> <p>יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי.</p> <p>חניה :</p> <p>לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>762708</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>12/02/2022</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>*631127 תחילת תוקף 19.12.2020, מגורים גתב"ע נקודתית</p> <p>*762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת.</p> <p>*תקנות התכנון והבניה.</p> <p>דברי הסבר :</p> <p>הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 22.5.2024</p> <p>החלטת הוועדה מיום זה היתה : להוריד הסעיף מסדר יום</p> <p>בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.</p> <p>בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)</p> | <p>22/09/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית 631127 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים :</p> <p>גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה מס' 5</p> <p>קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית.</p> <p>שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת</p> <p>פרסום הקלות :</p> <p>במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :</p> <p>העברת שטחים משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שרות משטח שרות מתחת לקרקע לשטח שרות מעל הקרקע</p> <p>תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.9.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.</p> <p>הבקשה תואמת לנספח הבינוי, הקלה זו אינה נדרשת ויש להסירה</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.7.22 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין גובה קומות ומס' קומות</p> <p>הנספח המציע : שינוי יעוד קומת חניה למגורים ותוספת 2 יח"ד.</p> <p>תוספת 2 קומות מגורים חדשות מעל הבניין הקיים סה"כ 4 יח"ד חדשות</p> <p>מוצע בבקשה : שינוי יעוד קומת חניה למגורים ותוספת 2 יח"ד.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תוספת 2 קומות מגורים חדשות מעל הבניין הקיים סה"כ 3 יח"ד חדשות ומרפסת גג.</p> <p>הבקשה אינה תואמת במלואה לנספח הבינוי – והנספח מנחה.</p> <p>ע"כ ין מניעה לאשר בכפוף לתיקון תיכנוני המסומן ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>עפ"י תב"ע :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי 1127 מ"ר שרות 190 מ"ר.</p> <p>מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי 253 מ"ר שרות 594 מ"ר.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי(קיים ומוצע) 1101.00 מ"ר שרות (קיים ומוצע) 177.27 מ"ר</p> <p>מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי 227.16 (מוצע) מ"ר שרות(קיים ומוצע) 602.20 מ"ר. שטח שרות חורג מן המותר</p> <p>יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים.</p> <p>מרפסות :</p> <p>עפ"י תב"ע :</p> <p>לא קיימים שטחים נפרדים עבור מרפסות, שטח המרפסות נכללים בכל שטחי הבניה המפורטים בטבלה.</p> <p>יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי.</p> <p>מרפסת גג :</p> <p>בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 117 מ"ר , אין מניעה לאשר.</p> <p>חניה :</p> <p>עפ"י סעיף 4.1.2.ב : מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשנ</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע בבקשה : לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר.</p> <p>אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.</p> <p>מס' קומות :</p> <p>מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת.</p> <p>מוצע בבקשה : קיים ומוצע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת. עומד במותר.</p> <p>גובה מבנה :</p> <p>עפ"י תב"ע : 15.6 מ' ומעליו מעקה תיקני וחדר יציאה לגג.</p> <p>מוצע בבקשה : 15.6 מ' ומעליו מעקה תיקני וחדר יציאה לגג</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>עפ"י תב"ע : 12 יח"ד.</p> <p>מוצע בבקשה : 11 יח"ד. עומד במותר</p> <p>תכסית :</p> <p>מותר עפ"י תב"ע :</p> <p>תכסית תת קרקעית עד 80% : שטח מגרש 865 מ"ר סה"כ תכסית 692 מ"ר .</p> <p>תכסית מעל הקרקע : 45% : שטח מגרש 865 מ"ר סה"כ תכסית 389.25 מ"ר .</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>תכסית תת קרקעית עד 80% : 573.89 מ"ר , עומד במותר.</p> <p>תכסית מעל הקרקע : 45% : 283.22 מ"ר , עומד במותר.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>פריסת גדרות, ניהול מי נגר :</p> <p>בניין קיים, לא רלוונטי</p> <p>חיזוק מבנים :</p> <p>בתוכנית לא קיים סעיף זה .</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>עפ"י סעיף 7.1 :</p> <p>1 היתר בניה : הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים</p> <p>יש לתקן את חישוב השטחים ולהוכיח כי הבינוי המוצע במסגרת הבקשה הוא המאושר בתב"ע, כדי לעמוד בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע.</p> <p>2 טופס איכלוס : נטיעה של עצים בוגרים בתחום התוכנית בתאום עם אגף שפ"ע-תנאי הוטמע במערכת.</p> <p>חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות.</p> <p>לא מוצע, לא רלוונטי.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>התקבל טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת הבעלים.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית -יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.</p> <p>אישורים טרם דיון :</p> <p>אישור מח' הסדרי תנועה -לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>אישור מח' דרכים – לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש.</p> <p>אישור איכות הסביבה- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש.</p> <p>אישור מח' תברואה – התקבל אישור 13.11.23.</p> <p>אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.10.23</p> <p>אישור מח' שימור- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.</p>                                                                                                       |                   |                                                       |
| <p>לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :</p> <p>הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית</p> <p>יש להשלים תנאים חסרים טרם דיון ותיקונים נוספים ע"ג ההרמוניקה הכוללים תיקון בחישוב שטחים.</p> <p>אישורים טרם דיון :</p> <p>אישור מח' הסדרי תנועה</p> <p>אישור מח' דרכים</p> <p>אישור איכות הסביבה</p> <p>אישור מח' שימור</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מן המותר</p> <p>יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים.</p> | <p>04/09/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------|
| <p>מרפסות :</p> <p>יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי.</p> <p>חניה :</p> <p>לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה.</p> <p>יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |            |                                                 |
| <p>לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :</p> <p>הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית</p> <p>יש להשלים תנאים חסרים טרם דיון ותיקונים נוספים ע"ג ההרמוניקה הכוללים תיקון בחישוב שטחים.</p> <p>אישורים טרם דיון :</p> <p>אישור מח' הסדרי תנועה</p> <p>אישור מח' דרכים</p> <p>אישור איכות הסביבה</p> <p>אישור מח' שימור</p>                                                                                                                                | 24/06/2024 | הכנת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>במתכונת המוצעת |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <p>שטחי בניה :</p> <p>שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מן המותר</p> <p>יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים.</p> <p>מרפסות :</p> <p>יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי.</p> <p>חניה :</p> <p>לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה.</p> <p>יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>762708</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>12/02/2022</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 24/06/2024 | חוות דעת תכנונית |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:</p> <p>*631127 תחילת תוקף 19.12.2020, מגורים גת"ע נקודתית</p> <p>*762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת.</p> <p>*תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <p>בתכנית 631127 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים:</p> <p>גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה מס' 5</p> <p>קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית.</p> <p>שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת</p> <p>פרסום הקלות:</p> <p>במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:</p> <p>העברת שטחים משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שרות משטח שרות מתחת לקרקע לשטח שרות מעל הקרקע</p> <p>תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.9.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.</p> <p>הבקשה תואמת לנספח הבינוי, הקלה זו אינה נדרשת ויש להסירה</p> <p>קווי בניין:</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.7.22 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין גובה קומות ומס' קומות הנספח המציע : שינוי יעוד קומת חניה למגורים ותוספת 2 יח"ד.</p> <p>תוספת 2 קומות מגורים חדשות מעל הבניין הקיים סה"כ 4 יח"ד חדשות</p> <p>מוצע בבקשה : שינוי יעוד קומת חניה למגורים ותוספת 2 יח"ד.</p> <p>תוספת 2 קומות מגורים חדשות מעל הבניין הקיים סה"כ 3 יח"ד חדשות ומרפסת גג.</p> <p>הבקשה אינה תואמת במלואה לנספח הבינוי – והנספח מנחה.</p> <p>ע"כ ין מניעה לאשר בכפוף לתיקון תיכנוני המסומן ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>עפ"י תב"ע :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי 1127 מ"ר שרות 190 מ"ר.</p> <p>מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי 253 מ"ר שרות 594 מ"ר.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי(קיים ומוצע) 1101.00 מ"ר שרות (קיים ומוצע) 177.27 מ"ר</p> <p>מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי 227.16 (מוצע) מ"ר שרות(קיים ומוצע) 602.20 מ"ר. שטח שרות חורג מן המותר</p> <p>יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים.</p> <p>מרפסות :</p> <p>עפ"י תב"ע :</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לא קיימים שטחים נפרדים עבור מרפסות, שטח המרפסות נכללים בכל שטחי הבניה המפורטים בטבלה.</p> <p>יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי.</p> <p>מרפסת גג :</p> <p>בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 117 מ"ר , אין מניעה לאשר.</p> <p>חניה :</p> <p>עפ"י סעיף 2.1.4.ב : מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקש</p> <p>מוצע בבקשה : לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר.</p> <p>אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.</p> <p>מס' קומות :</p> <p>מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו1 קומות מתחת הכניסה הקובעת.</p> <p>מוצע בבקשה : קיים ומוצע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו1 קומות מתחת הכניסה הקובעת. עומד במותר.</p> <p>גובה מבנה :</p> <p>עפ"י תב"ע : 15.6 מ' ומעליו מעקה תיקני וחדר יציאה לגג.</p> <p>מוצע בבקשה : 15.6 מ' ומעליו מעקה תיקני וחדר יציאה לגג</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>עפ"י תב"ע : 12 יח"ד.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע בבקשה : 11 יח"ד. עומד במותר</p> <p>תכסית :</p> <p>מותר עפ"י תב"ע :</p> <p>תכסית תת קרקעית עד 80% : שטח מגרש 865 מ"ר סה"כ תכסית 692 מ"ר .</p> <p>תכסית מעל הקרקע : 45% : שטח מגרש 865 מ"ר סה"כ תכסית 389.25 מ"ר .</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>תכסית תת קרקעית עד 80% : 573.89 מ"ר , עומד במותר .</p> <p>תכסית מעל הקרקע : 45% : 283.22 מ"ר , עומד במותר .</p> <p>פריסת גדרות, ניהול מי נגר :</p> <p>בניין קיים, לא רלוונטי</p> <p>חיזוק מבנים :</p> <p>בתוכנית לא קיים סעיף זה .</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>עפ"י סעיף 7.1 :</p> <p>1 היתר בניה : הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים יש לתקן את חישוב השטחים ולהוכיח כי הבינוי המוצע במסגרת הבקשה הוא המאושר בתב"ע, כדי לעמוד בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע.</p> <p>2 טופס איכלוס : נטיעה של עצים בוגרים בתחום התוכנית בתאום עם אגף שפ"ע-תנאי הוטמע במערכת.</p> <p>חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות.</p> <p>לא מוצע, לא רלוונטי.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תימוכין קיניינים :</p> <p>התקבל טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת הבעלים.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית-יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.</p> <p>אישורים טרם דיון :</p> <p>אישור מח' הסדרי תנועה -לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש.</p> <p>אישור מח' דרכים – לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש.</p> <p>אישור איכות הסביבה- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש.</p> <p>אישור מח' תברואה – התקבל אישור 13.11.23.</p> <p>אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.10.23</p> <p>אישור מח' שימור- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                    |            |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
|                                                                                                                    |            |                 |
| העברת שטחים משטח עיקר מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שירות מ שטח שירות מתחת לקרקע לשטח שירות מעל הקרקע | 18/07/2023 | 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  |
|      | חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                         | 4  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                     | 5  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                      | 6  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים     | 7  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                           | 8  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                      | 9  |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                  | 10 |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                        | 11 |
|      | יש לשלם השתתפות בעגלה 1 בנפח 1000 ליטר                                               | 12 |
|      | 1. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי ( לפני שנת 2000) | 13 |
|      | 2. השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.                                             | 14 |
|      | קבלת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000                                   | 15 |
|      | תנאי להוצאת היתר בניה קבלת אישור המחלקה הסופית                                       | 16 |

#### **המלצת האגף**

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

אין מניעה לאשר בכפוף לתיקון תיכנוני המסומן ע"י ההרמוניקה.

בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה

הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות ע"י התוכנית.



**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2000/0458.05</u> |
| מספר סידורי | <u>27</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<br>לחדר +הקלה 6% |
| שטח האתר            |                                                                |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                |
| סוג רישום בעלות     |                                                                |
| הכשרת עבירה         | כן                                                             |
| המבקש               | מר לי תוש נכסים והשקעות בע"מ לי תוש 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 |
|------|------------|------------|--------|---------------------|-----|
| 3770 | תחילת תוקף | 30/06/1999 | 26     | אזור מגורים 1 מיוחד |     |
| 6211 | תחילת תוקף | 24/03/2000 |        |                     |     |
| 6211 | תחילת תוקף | 24/03/2000 | 26     | אזור מגורים 1..     | 639 |

**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**

| מיתאריך    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31/12/2024 | דיון בועדת משנה<br>: להעביר לועדת המשנה                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 22/12/2024 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | התיק מובא להכרעת הועדה באם לזמן מתנגדים וזאת לאור פניה של ע"ב לעניין ההתנגדות הקיימת בתיק להלן הפירוט :<br>התנגדויות :<br>כאמור בפתיחת הבקשה התקבלו 3 התנגדויות כאשר לאחר דיון ראשון התקבלו 2 הסרות אשר נקלטו לא.א של הבקשה.<br>הסרת התנגדות ראשונה התקבל הבתאריך 14/11/2023 מאת אוחיון יהודה ויפה כהן בעל תת חלקה 3 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הסרת התנגדות שניה התקבל הבתאריך 16/11/2023 מאת חפציבה ויונתן ציון מוזס בעלי תתי חלקות 1+2</p> <p>נותרה התנגדות אחת אשר התקבלה בתאריך : 24/04/2022</p> <p>מתנגד : מר חיים אוחנה ת.ז. 23844863</p> <p>להלן תמצית ההתנגדות :</p> <p>"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.</p> <p>בנוסף ידוע לי כי יש הליכים משפטיים נגד בניה לא חוקית של הפונה</p> <p>ניסים אוחנה, לכן אני מתנגד לכל שינוי בניה בנכס."</p> <p>התקבל מייל מע"ב אודות התנגדות זו אשר נקלט לא.א של הבקשה ולהלן תמציתו :</p> <p>ההתנגדות הוגשה כלפי הבעלים הקודמים בתיק וכלפי תיק קודם 2000/458.03 ולא כלפי הבקשה הנוכחית.</p> <p>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.</p> <p>ההתנגדות באה בטענה שהבעלים הקודם (מר ניסים אוחנה - אחיו של המתנגד) משקר לו בעניינים קניינים.</p> <p>היום הדירה נקנתה מאחיו והבעלים הנוכחיים שלה הם : "לי תוש נכסים " ורון וילמן. (ראה נסח טאבו)</p> <p>המתנגד סבור בחוסר הגיון מוחלט שהדירה עדיין בבעלות אחיו על אף שבנסח הטאבו מצויין בפירוש אחרת.</p> <p>בכל אופן - ההתנגדות איננה תכנונית .</p> <p>לא חודשה ההתנגדות בתיק ההמשך ולכן ניתן לבחון את טיב ומהות ההתנגדות טרם השיבוץ. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים ומבקשים.</p> <p>תיקונים טכניים נדרשים :</p> <p>טופס ויתור זכויות :</p> <p>התקבל טופס ויתור זכויות על סה"כ 18 מ"ר, הטופס סרוק בא.א של הבקשה.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>נדרש להטמיעו ע"ג ההרמוניקה שתעבור לגורמים.</p> <p>תימוכין קנינים :</p> <p>יצויין כי ע"ג טופס 1 חסרה חתימתם + ת.ז של משי' מוזס, נדרש להשלים לאחר הוועדה.</p> <p>אישור שימור :</p> <p>נדרש לקבל את אישור שימור לבקשה.</p> <p>התקבל אישור מתאריך 02/06/2024</p> <p>יצויין כי הפתחים המתוכננים בבקשה אינם תואמים את המאושר בשימור.</p> <p>יש להתאים הפתחים הן בתכנית והן בחזית.</p> <p>יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>6211</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>24/03/2000</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>דברי הסבר :</p> <p>התיק נידון בועדת משנה מתאריך 06/07/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת.</p>                                                                                                                                                                                   | <p>19/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התיק נדחה בין השאר מהסיבות הבאות :</p> <p>נדרש לתקן את חישוב השטחים בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של כל דייר ולוודא עמידת המוצע במותר.</p> <p>כמו כן נדרש לקבל את אישור שימור.</p> <p>נדרש להשלים חתימות שכנים</p> <p>נדרש לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין</p> <p>בעת דיון ראשון התקבלו התנגדויות שהיוו 42% מהדיירים בחלקה.</p> <p>לאחר החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת ועדה והרמוניקה a .</p> <p>התקבל אישור שימור בתאריך 24/09/2024</p> <p>הוסדר נושא החתימות והתיק כאמור הופנה לפרסום חוזר אודות חריגה מקו בניין.</p> <p>להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 22/10/2019 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : בקו בניין אחורי מוצעת תוספת בחריגה מקווי הבניין בתוך קונטור הבניין הקיים.</p> <p>ע"פ החלטת הוועדה :</p> <p>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 עבד.</p> <p>לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין- נדרש לפרסם.</p> <p>כאמור לאחר החלטת הוועדה ותיקון התכנית הבקשה הופנתה לפרסום חוזר.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחים עיקריים :</p> <p>ע"ב נדרש להציג חישוב השטח בהתאם לחלק היחסי של המבקש ע"פ נסח הטאבו.</p> <p>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.</p> <p>ע"ב צירף ע"ג ההרמוניקה דברי הסבר עבור מקור הזכויות.</p> <p>להלן פירוט ובחינת השטח המוצע :</p> <p>הבקשה מבוקשת מכח יתרת זכויות בתב"ע + הקלה כמותית 6% + 5% השלמת דירת גג + ויתור זכויות מד"ר מר אוחיון.</p> <p>כאמור כלל חישוב הזכויות הינו ע"פ החלק היחסי של המבקש.</p> <p>שטח המגרש : 639 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 75% + 3% עבור מגרש פינתי, דהיינו 78%. <math>639 * 78\% = 498.42</math> מ"ר.</p> <p>סה"כ שטח קיים בבנין : 410 מ"ר</p> <p>סה"כ יתרה מכח התב"ע : <math>498.42 - 410 = 88.42</math> מ"ר.</p> <p>חישוב יתרת מבקש :</p> <p>חלק יחסי של המבקש : 23/457</p> <p>סה"כ יתרה מכח התב"ע : <math>88.42 * 23/457 = 4.42</math> מ"ר</p> <p>סה"כ יתרה מכח 6% : <math>6\% * 639 = 38.34</math> מ"ר <math>38.34 * 23/457 = 1.91</math> מ"ר</p> <p>סה"כ יתרה מכח השלמת דירת גג 5% : <math>5\% * 639 / 2 = 15.97</math> מ"ר</p> <p>סה"כ שטח מותר למבקש : <math>4.42 + 1.91 + 15.97 = 22.3</math> מ"ר.</p> <p>סה"כ שטח מוצע בבקשה : 40.18 מ"ר &gt; 22.3 מ"ר. ניתן לראות כי קיימת חריגה של <math>40.18 - 22.3 = 17.88</math> מ"ר</p> <p>עבור חריגה זו מבקש המבקש ויתור זכויות מהשכן מר אוחיון יהודה.</p> <p>להלן בחינת יתרת השכן עבור מר יהודה אוחיון :</p> <p>חלק יחסי של מר אוחיון : 89/457</p> <p>סה"כ יתרה מכח התב"ע : <math>88.42 * 89/457 = 17.21</math> מ"ר</p> <p>סה"כ יתרה מכח 6% : <math>6\% * 639 = 38.34</math> מ"ר <math>38.34 * 89/457 = 7.46</math> מ"ר</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>סה"כ יתרת מר אוחיון : <math>17.21 + 7.46 = 24.67</math> מ"ר</p> <p>מיתרה זו מבקש ע"ב ויתור זכויות עבור <math>17.88</math> מ"ר החורג בבקשה.</p> <p>התקבל טופס ויתור זכויות על סה"כ <math>18</math> מ"ר, הטופס סרוק בא.א של הבקשה.</p> <p>נדרש להטמיעו ע"ג ההרמוניקה שתעבור לגורמים.</p> <p>סה"כ יתרה של המבקש + ויתור : <math>40.3 = 22.3 + 18</math> מ"ר <math>40.18 &lt;</math> מ"ר</p> <p>כאמור התקבל טופס ויתור זכויות והבקשה עומדת בשטחים המותרים.</p> <p>הערות נוספות ע"פ החלטת וועדה :</p> <p>נדרש להתאים את מימדי התוספת כך שתתישר בקו אחד עם התוספת המבוקשת בתיק מס' <math>2000/458.03</math>.</p> <p>וכן בפתיחת הבקשה הוצגה התוספת כבניה קלה – קירות בלוקים וגג רעפים.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ע"ב תיקן כנדרש וכעת התוספת מוצעת בבניה קונבנציונאלית והתקבל אישור שימור, ראה הרחבה מטה.</p> <p>אישור שימור :</p> <p>נדרש לקבל את אישור שימור לבקשה.</p> <p>התקבל אישור מתאריך <math>02/06/2024</math></p> <p>יצויין כי הפתחים המתוכננים בבקשה אינם תואמים את המאושר בשימור.</p> <p>יש להתאים הפתחים הן בתכנית והן בחזית.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תימוכין קנינים :</p> <p>עבור שימוש בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות מבעלי החלקה.</p> <p>בחלקה קיימות 7 תתי חלקות, דהיינו <math>7 \times \frac{2}{3} = 4.6</math>, נדרשות 5 חתימות.</p> <p>התקבל טופס 1 החתום ע"י 4 דיירי החלקה + המבקש, סה"כ 5.</p> <p>הרמוניקה חתומה זו קלוטה בא.א של הבקשה.</p> <p>יצויין כי ע"ג טופס 1 חסרה חתימתם + ת.ז של משי' מוזס, נדרש להשלים לאחר הוועדה.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>כאמור בפתיחת הבקשה התקבלו 3 התנגדויות כאשר לאחר דיון ראשון התקבלו 2 הסרות אשר נקלטו לא.א של הבקשה.</p> <p>הסרת התנגדות ראשונה התקבל הבתאריך 14/11/2023 מאת אוחיון יהודה ויפה כהן בעל תת חלקה 3</p> <p>הסרת התנגדות שניה התקבל הבתאריך 16/11/2023 מאת חפציבה ויונתן ציון מוזס בעלי תתי חלקות 1+2</p> <p>נותרה התנגדות אחת אשר התקבלה בתאריך : 24/04/2022</p> <p>מתנגד : מר חיים אוחנה ת.ז 23844863</p> <p>להלן תמצית ההתנגדות :</p> <p>"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.</p> <p>בנוסף ידוע לי כי יש הליכים משפטיים נגד בניה לא חוקית של הפונה</p> <p>ניסים אוחנה, לכן אני מתנגד לכל שינוי בניה בנכס."</p> <p>התקבל מייל מע"ב אודות התנגדות זו אשר נקלט לא.א של הבקשה ולהלן תמציתו :</p> <p>ההתנגדות הוגשה כלפי הבעלים הקודמים בתיק וכלפי תיק קודם 2000/458.03 ולא כלפי הבקשה הנוכחית.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>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.</p> <p>ההתנגדות באה בטענה שהבעלים הקודם (מר ניסים אוחנה - אחיו של המתנגד) משקר לו בעניינים קניינים.</p> <p>היום הדירה נקנתה מאחיו והבעלים הנוכחיים שלה הם: "לי תוש נכסים" ורון וילמן. (ראה נסח טאבו)</p> <p>המתנגד סבור בחוסר הגיון מוחלט שהדירה עדיין בבעלות אחיו על אף שבנסח הטאבו מצויין בפירוש אחרת.</p> <p>בכל אופן - ההתנגדות איננה תכנונית .</p> <p>לא חודשה ההתנגדות בתיק ההמשך ולכן ניתן לבחון את טיב ומהות ההתנגדות טרם השיבוץ.</p> <p>מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים ומבקשים.</p> <p>יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b</p> |                   |                                                       |
| <p>הקלה לעניין אחוזי בנייה. מבוקש 82% במקום..76%.המותרים ע"י הקלה במסגרת ה 6% הנוספים. מהווה סטיה לא ניכרת 6% הקלה כמותית</p> <p>הקלה מקו בניין צידי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>06/08/2024</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p>          |
| <p>יש לתקן את חישוב השטחים בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של כל דייר כך שהמוצע יעמוד במותר.</p> <p>יצוין כי בפני הועדה עומדות 2 בקשות נוספות באותו בנין כך שהתמונה המלאה עומדת בפני הועדה.</p> <p>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 .</p> <p>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.</p> <p>הוועדה דוחה את הבקשה במתכונת מהנימוקים להלן :</p>                                                      | <p>06/07/2022</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לא הוגש אישור שימור.</p> <p>לא הוגשו חתימות שכנים.</p> <p>יש לתקן חישוב השטחים בהתאם להכרעת הוועדה בנושא כמפורט לעיל.</p> <p>נדרש לפרסם הקלה לחריגה מקווי הבניין.</p> <p>ישנן התנגדויות המהוות 42% מהדיירים בחלקה.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה ע"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 22/10/2019 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: בקו בניין אחורי מוצעת תוספת בחריגה מקווי הבניין בתוך קונטור הבניין הקיים.</p> <p>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.</p> <p>לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין- נדרש לפרסם.</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים:</p> <p>שטח עיקרי מוצע בבקשה, : 23.48 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית:</p> <p>שטחי הבניה מפורטים ע"ג התכנית, יש לבצע את החישוב ע"פ הכרעת הוועדה בנושא כמפורט לעיל.</p> <p>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.</p> <p>פרוט השטח המוצע:</p> <p>שטח המגרש הוא 639 מ"ר, <math>639 \times 87\% = 42.498</math>, שטח הבניה הקיימת- 385.05 מ"ר.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>בעל הזכויות השביעי לא כלול בחישוב השטחים שנותרו לניצול כיוון שיש לו תוכנית לתוספת בניה עבור החנות שלו, ואינו שותף לסך הזכויות בבנין.</p> <p>יש לחלק את הזכויות הנותרים לפי החלק היחסי של כל דייר ברכוש המשותף.</p> <p>בנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג, סה"כ: 15.97 מ"ר. אשר יש לחלק שווה בשווה בין דירות הגג.</p> <p>בנוסף מוצעת הקלה ל-6%, בסך: <math>639 * 6\% = 38.34</math> מ"ר שגם אותה יש לחלק לפי החלק היחסי.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>מדובר בחלקה בת 7 תתי חלקה , מתוכן אחת חנות .</p> <p>א"כ נדרשות הסכמות של 2/3 מ-7 דיירים לשימוש בשטח המשותף.</p> <p>הוגשה חתימה של המבקש עצמו, נדרשות חתימות של 5 דיירים בכדי לעמוד בנדרש.</p> <p>התקבלו התנגדויות של 3 דיירים , המהווים 42% מהדיירים.</p> <p>אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור - יש לקבל אישור שימור.</p> <p>תיקון ע"פ ההערות בהרמוניקה a.</p> <p>תוקף החלטה זו הנו 90 יום. להגשת תוכנית מתקנת</p> |                   |                                                           |
| <p>מהנימוקים להלן :</p> <p>לא הוגש אישור שימור.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>23/06/2022</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לא הוגשו חתימות שכנים.</p> <p>חישוב השטחים אינו נכון ומובא להכרעת הוועדה.</p> <p>נדרש לפרסם הקלה לחריגה מקווי הבניין.</p> <p>ישנן התנגדויות המהוות 42% מהדיירים בחלקה.</p> <p>כמפורט להלן:</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה ע"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 22/10/2019<br/>ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: בקו בניין אחורי מוצעת תוספת בחריגה מקווי הבניין בתוך קונטור הבניין הקיים.</p> <p>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.</p> <p>לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין- נדרש לפרסם.</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים:</p> <p>שטח עיקרי מוצע בבקשה, : 23.48 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית:</p> <p>שטחי הבניה מפורטים ע"י 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.</p> <p>מאחר ובתיק המקביל- נקודה 3 אושרו לשכן הצמוד אליו לפי חלוקה שוויונית- 35.36 מ"ר (השטח כולל ויתור זכויות מזער), 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.</p> <p>יש לפרט את החישוב החדש ע"י ההרמוניקה, ולהסיר את החישוב הישן שאינו נכון.</p> <p>פרוט השטח המוצע:</p> <p>שטח המגרש הוא 639 מ"ר, <math>639 \times 87\% = 42.498</math>, שטח הבניה הקיימת- 385.05 מ"ר.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>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.</p> <p>בנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג, סה"כ : 15.97 מ"ר.</p> <p>בנוסף מוצעת הקלה ל-6%, בסך : <math>639 * 6\% = 38.34</math> מ"ר/6 = 6.39 מ"ר.</p> <p>סה"כ מותר : 41.26 מ"ר.</p> <p>המוצע עומד במותר, אולם נדרש להגדיל את השטח ע"מ להציע תוספת דומה בתיק זה לתוספת שאושרה בתיק מקביל- נקודה 3.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>מדובר בחלקה בת 7 תתי חלקה , מתוכן אחת חנות .</p> <p>א"כ נדרשות הסכמות של 2/3 מ-7 דיירים לשימוש בשטח המשותף.</p> <p>הוגשה חתימה של המבקש עצמו, נדרשות חתימות של 5 דיירים בכדי לעמוד בנדרש.</p> <p>התקבלו התנגדויות של 3 דיירים , המהווים 42% מהדיירים.</p> <p>אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : לא נדרש, אולם לפי וועדת שימור מדובר במבנה לשימור- יש לקבל אישור שימור.</p> <p>תיקון תכנית a.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>6211</p> <p>תחילת תוקף :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>20/06/2022</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>24/03/2000</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 1..</p> <p>התכנית כפופה לתכנית מתאר</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת</p> <p>נספח בינוי</p> <p>בתכנית החלה בחלקה קיים נספח בינוי – המוצע לא מופיע בו מאחר ומדובר בהשלמת דירת גג 5%.</p> <p>מאחר והנספח הינו בקני"מ 1:100 נדרש פרסום הקלות אלו:</p> <p>"שינוי מנספח בינוי"</p> <p>"השלמת דירת גג 5%".</p> <p>אולם מאחר והתוספת בתב"ע מתייחסת לבניין 2 בלבד, הנספח אינו רלוונטי לבקשה זו ולא נדרש פרסום על כך.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה ע"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 22/10/2019 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: בקו בניין אחורי מוצעת תוספת בחריגה מקווי הבניין בתוך קונטור הבניין הקיים.</p> <p>ע"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</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חו"ד חיובית מאת מהנדס העיר, ניתן אישור ע"י ר"צ מטעם מהנדס העיר אינג' חנאן עמורי עבד.</p> <p>לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין- נדרש לפרסם.</p> <p>מספר קומות</p> <p>מס' הקומות המותר בחלקה : 3</p> <p>מס' הקומות בבקשה : 3</p> <p>עומד במותר</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים :</p> <p>שטח עיקרי מוצע בבקשה, : 23.48 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית :</p> <p>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.</p> <p>מאחר ובתיק המקביל- נקודה 3 אושרו לשכן הצמוד אליו לפי חלוקה שוויונית- 35.36 מ"ר (השטח כולל ויתור זכויות מזער), 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.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש לפרט את החישוב החדש ע"ג ההרמוניקה, ולהסיר את החישוב הישן שאינו נכון.</p> <p>פרוט השטח המוצע:</p> <p>שטח המגרש הוא 639 מ"ר, <math>639 \times 87\% = 42.498</math>, שטח הבניה הקיימת- 385.05 מ"ר.</p> <p>נותר לנצל <math>37.113 : 6 = 90.18</math> 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.</p> <p>בנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג, סה"כ: 15.97 מ"ר.</p> <p>בנוסף מוצעת הקלה ל-6%, בסך: <math>639 \times 6\% = 38.34</math> מ"ר/6 = 6.39 מ"ר.</p> <p>סה"כ מותר: 41.26 מ"ר.</p> <p>המוצע עומד במותר, אולם נדרש להגדיל את השטח ע"מ להציע תוספת דומה בתיק זה לתוספת שאושרה בתיק מקביל- נקודה 3.</p> <p>השלמת דירת גג 5%</p> <p>על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן:</p> <p>התכנית החלה בחלקה כפופה למתאר.</p> <p>התכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בנייה.</p> <p>קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר בניה שבוצע בפועל, על ע"ב להציג את מס' היתר הבניה ע"ג הבקשה.</p> <p>ע"ג ההרמוניקה מוצג אופן חישוב כנגזר משטח החלקה (חלקי מספר דירות הגג הקיימות): סה"כ 15.97 מ"ר לדייר.</p> <p>לא נדרשת תכנית צל ליתר דירות הגג בחלקה, מאחר והדירה הסמוכה מבקשת 5% השלמת דירת גג בתיק מקביל.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התוספת מכוח השלמת דירת גג מהווה שיפור אדריכלי, ומשלימה את התוספת שהוצעה בתיק מקביל, וכן עפ"י תכנית הצל שהוצגה שם.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>מדובר בחלקה בת 7 תתי חלקה , מתוכן אחת חנות .</p> <p>א"כ נדרשות הסכמות של 2/3 מ-7 דיירים לשימוש בשטח המשותף.</p> <p>הוגשה חתימה של המבקש עצמו, נדרשות חתימות של 5 דיירים בכדי לעמוד בנדרש.</p> <p>התקבלו התנגדויות של 3 דיירים , המהווים 42% מהדיירים.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>אישור הסדרי תנועה : לא נדרש</p> <p>אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : נדרש אישור ר"צ- טרם התקבל.</p> <p>אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : לא נדרש, אולם לפי וועדת שימור מדובר במבנה לשימור- יש לקבל אישור שימור.</p> <p>תנאי איכות הסביבה עודכן ע"י המערכת כ"לא רלוונטי" מתאריך 30/03/2022</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך<br/>08/05/2022</p> <p>התנגדויות</p> <p>התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין :</p> <p>תמצית ההתנגדויות :</p> <p>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.</p> <p>כמו"כ הוא טוען כי ישנם הליכים כנגד בניה לא חוקית של המבקש.</p> <p>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.</p> <p>הם מציינים כי ככל והמבקש לא יקח שטחים המגיעים להם, וכן הוועדה תראה את הבקשה כראויה- הם לא מתנגדים.</p> <p>מר יהודה אוחיון המתגורר בקומה שניה מתנגד לבקשה הוא טוען כי המבקש מכר את דירתו ואינו בעלים בבניין.</p> <p>כמו"כ מדובר בעבירת בניה, ולא ניתן לתת לו פרס על כך.</p> <p>השטחים אינם מחולקים באופן שוויוני.</p> <p>ישנם פגעים הנובעים מרטיבות וכו' של הגג שאינו מוכן לתקן, מאחר וטען בפני המפקחת על הבתים המשותפים שאינו בעלים של הדירה.</p> <p>לא ניתן יהיה בעתיד לבקש תמ"א 38 ופינוי בינוי.</p> <p>תגובת המחלקה :</p> <p>לעניין חישובי השטחים- ראה לעיל.</p> <p>לעניין בניה לא חוקית- המבקש יידרש להרוס את הטעון הריסה כתנאי להיתר.</p> <p>המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם, לאחר תיקון התכנית, והצגת האישורים הנדרשים.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                     |            |                                                                                                              |
|-------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |            |                                                                                                              |
| השלמת פרסום<br>לפי סעיף 149<br>לחוק | 12/04/2022 | הקלה לעניין אחוזי בנייה. מבוקש 82% במקום..76% המותרים<br>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  |
|      | 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  |
|      | 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 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 קנינים :

יצוין 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

יצוין 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 - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>1965/0499.04</u> |
| מספר סידורי | <u>28</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.

| מס' תיק    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |
| 31/12/2024 | מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | דיון בוועדת משנה<br>: להעביר לוועדת המשנה  |
| 22/12/2024 | <p>התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין חפוי באבן מסותת בשונה מהנדרש בתכנית (אבן פראית)</p> <p>ראה בהרחבה בסעיף הרלוונטי.</p> <p>הבקשה מובאת לדחייה עקב אי הצגה של כלל שטחי המבנה והצגת חישוב שטחים וחלוקה כנדרש בתב"ע נפחית.</p> <p>פירוט כדלהלן :</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2022/5616 שהופק בתאריך 24/04/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.</p> <p>ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) :</p> | בדיקת המלצה<br>תכנונית : מובא להכרעת הועדה |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ - 6 מ'.</p> <p>קו הבניין לעבר חזית דרך ל א יפחת מ - 6 מ'.</p> <p>קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ'.</p> <p>מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר.</p> <p>על אף האמור בפסקאות ו(4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין.</p> <p>התקבל קו בניין ממחלקת המידע לחזית קדמית הפונה לרח' אנטיגונוס- 6 מ'- סומן ע"י ע"ב.</p> <p>שאר קווי הבניין לא סומנו ע"ג ההרמוניקה כלל כנדרש ע"פ תב"ע נפחית.</p> <p>קו בניין אחורי -חלקה סמוכה למבנה ציבור יש לשמור מרחק של 2 מ'.</p> <p>קו בניין צידי הפונה לשצ"פ יש לשמור מרחק של 2 מ'.</p> <p>קו בניין צידי הפונה למבנה מגורים יש לשמור 6 מ' ממבנה צמוד, מינימום 3 מ' מגבול חלקה.</p> <p>יש לסמן את קווי הבניין בקו ירוק למעט קו הבניין שהתקבל ממחלקת המידע.</p> <p>לפי זאת ניתן לראות כי הבינוי המוצע בקומה ד' חורג מקו הבניין הצידי בכ- 0.7 מ'.</p> <p>ע"פ סעיף 5 האמור בתכנית ניתן לאשר חריגות בהתאם לקיים.</p> <p>מספר קומות</p> <p>ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין.</p> <p>מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות"</p> <p>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.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחי בניה</p> <p>ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."</p> <p>אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו x2</p> <p>קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.</p> <p>לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>יש להציג חישוב גרפי + חישוב מדויק.</p> <p>החלק של המבקש ע"פ נסח הטאבו הינו 2/8 ברכוש המשותף .</p> <p>אך במידה וקיים בינוי בהיתר החורג מעבר ליחס של הדייר ע"פ נסח הטאבו נאלץ לקזז זאת מהשטחים הנותרים.</p> <p>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.</p> <p>להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר.</p> <p>לציין ע"ג ההרמוניקה מספרי דירות ושמות המשפחות לפי נסח הטאבו וזאת ע"מ לוודא איזה חלק יחסי שייך לכל דייר במבנה.</p> <p>שטחי שרות- ממ"ד</p> <p>בהיתר מס' 2015/831 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, קומה ראשונה.</p> <p>כעת מבוקש להציע שטח זה כעיקרי (חדר רגיל) ולהציע ממ"ד בקומה החדשה המוצעת.</p> <p>אין מניעה עקרונית לאשר את הממ"ד ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר קודם וזאת בכפוף לאישור הג"א.</p> <p>חומרי בניה :</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"</p> <p>ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"</p> <p>מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה.</p> <p>ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה היות שכלל התוספות הקיימות במבנה הינן באבן מסותת.</p> <p>מרפסת גג + גישה לגג</p> <p>מוצע מרפסת גג בשטח של 27.28 מ"ר.</p> <p>אין מניעה לאשר את מרפסת הגג המוצע.</p> <p>יש להסיר את הפרגולה המוצעת בבקשה ולבחון אפשרות להציע אותה ע"פ תקנות הפטור.</p> <p>יש להציג גישה לגג העליון ע"מ שתינתן אפשרות גישה לדודים, וכן להוסיף את תכנית קומה זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש.</p> <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>בנסח הטאבו ישנן 5 תתי חלקות.</p> <p>התקבלו חתימות של תתי חלקות 1,2,3 + מבקש סה"כ 4/5.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>איכות סביבה- התנאי בול ע"י המערכת שטח התוספת קטן מ80 מ"ר.</p> <p>שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 23/09/2024</p> <p>התנגדויות</p> <p>התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן משפ' ברוכין ע"י עו"ד.</p> <p>להלן עיקרי ההתנגדות:</p> <p>מדובר בבקשה ע"ג רכוש משותף מעל יציאת חירום ובין היתר מבוקש שטחים נרחבים מהרכוש המשותף.</p> <p>ספק אם ניתן לחסום את פתח החירום של חדר המדרגות ולחסום אותו בפני שאר הדיירים.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <p>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.</p> <p>המבקשים לא עדכנו אותנו טרם הבניה המבוקשת.</p> <p>לא מצורף תכנית גגות והקומה המוצעת מוצגת כתכנית גג.</p> <p>העתקת כל מתקני הגג לגג החדש שנוצר כשאר התיקים ברחוב אנטיגנוס.</p> <p>בבקשה של משפחת ברוכין התנגדו משפ' פלאי למרפסת הגג החלקי בטענה ששטח זה יסופח לדירת המבקש.</p> <p>אין סימון סולם לעלייה לגג.</p> <p>מדוע נצרך לנייד שטח לגג כאשר יש להם שטח נרחב להרחבה.</p> <p>לא מצורף חישובי שטחים לבקשה, וחלוקה ע"פ שיוויון זכויות.</p> <p>בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים .</p> <p>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 .</p> |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>2734</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>11/10/1981</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 5 מיוחד</p> <p>התכנית כפופה לתכנית מתאר :</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 18/12/2024 | חוות דעת תכנונית |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>לא קיים נספח בינוי בתוכנית.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2022/5616 שהופק בתאריך 24/04/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.</p> <p>ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1):</p> <p>המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.</p> <p>קו הבניין לעבר חזית דרך ל א יפחת מ – 6 מ'</p> <p>קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ'</p> <p>מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר.</p> <p>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.</p> <p>התקבל קו בניין ממחלקת המידע לחזית קדמית הפונה לרח' אנטיגונוס- 6 מ'- סומן ע"י ע"ב.</p> <p>שאר קווי הבניין לא סומנו ע"ג ההרמוניקה כלל כנדרש ע"פ תב"ע נפחית.</p> <p>קו בניין אחורי -חלקה סמוכה למבנה ציבור יש לשמור מרחק של 2 מ'.</p> <p>קו בניין צידי הפונה לשצ"פ יש לשמור מרחק של 2 מ'.</p> <p>קו בניין צידי הפונה למבנה מגורים יש לשמור 6 מ' ממבנה צמוד, מינימום 3 מ' מגבול חלקה.</p> <p>יש לסמן את קווי הבניין בקו ירוק למעט קו הבניין שהתקבל ממחלקת המידע.</p> <p>לפי זאת ניתן לראות כי הבינוי המוצע בקומה ד' חורג מקו הבניין הצידי בכ- 0.7 מ'.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ע"פ סעיף 5 האמור בתכנית ניתן לאשר חריגות בהתאם לקיים.</p> <p><b>מספר קומות</b></p> <p>ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין.</p> <p>מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות"</p> <p>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.</p> <p><b>גבהים</b></p> <p>גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ. '</p> <p>גובה פנ.ב. מוצע הינו 9.84 +.</p> <p>פורסמה הקלה והיא "הקלה בגובה בניין מ'0 המותרים עד 13 מ"ר"</p> <p>אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בגובה זה בהתאם לבינוי של השכן שהתקבל בהיתר.</p> <p><b>מספר יחידות דיור</b></p> <p>ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה"</p> <p>לא מבוקש תוספת יח"ד, אלא הגדלת יח"ד קיימות אין מניעה לאשר.</p> <p><b>שטחי בניה</b></p> <p>ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."</p> <p>אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה ז02x</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.</p> <p>לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>בחשוב גס של הזכויות בחלקה (יש להציג חישוב מדויק הכולל שרטוט גרפי):</p> <p>השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 452 מ"ר.</p> <p><math>2 \times 452 = 904</math> מ"ר.</p> <p>ישנן 5 תתי חלקות.</p> <p>החלק של המבקש ע"פ נסח הטאבו הינו <math>2/8</math> ברכוש המשותף (לא כל תתי החלקות שווים בחלוקה ישנן 3 תתי חלקות בעלות <math>2/8</math> ו 2 תתי חלקות נוספות בעלות של <math>1/8</math>)</p> <p>משמע שלמבקש ניתן לבנות עד 226 מ"ר.</p> <p>אך במידה וקיים בינוי בהיתר החורג מעבר ליחס של הדייר ע"פ נסח הטאבו נאלץ לקזז זאת מהשטחים הנותרים.</p> <p>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.</p> <p>להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר.</p> <p>לציין ע"ג ההרמוניקה מספרי דירות ושמות המשפחות לפי נסח הטאבו וזאת ע"מ לוודא איזה חלק יחסי שייך לכל דייר במבנה.</p> <p>שטחי שרות- ממ"ד</p> <p>בהיתר מס' 2015/831 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, קומה ראשונה.</p> <p>כעת מבוקש להציע שטח זה כעיקרי (חדר רגיל) ולהציע ממ"ד בקומה החדשה המוצעת.</p> <p>אין מניעה עקרונית לאשר את הממ"ד ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר קודם וזאת בכפוף לאישור הג"א.</p> <p>חומרי בניה:</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"</p> <p>ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"</p> <p>מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה.</p> <p>ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה היות שכלל התוספות הקיימות במבנה הינן באבן מסותת.</p> <p>מרפסת גג + גישה לגג</p> <p>מוצע מרפסת גג בשטח של 27.28 מ"ר.</p> <p>אין מניעה לאשר את מרפסת הגג המוצע.</p> <p>יש להסיר את הפרגולה המוצעת בבקשה ולבחון אפשרות להציע אותה ע"פ תקנות הפטור.</p> <p>יש להציג גישה לגג העליון ע"מ שתינתן אפשרות גישה לדודים, וכן להוסיף את תכנית קומה זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש.</p> <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>בנסח הטאבו ישנן 5 תתי חלקות.</p> <p>התקבלו חתימות של תתי חלקות 1,2,3 + מבקש סה"כ 4/5.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>איכות סביבה- התנאי בול ע"י המערכת שטח התוספת קטן מ80 מ"ר.</p> <p>שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 23/09/2024</p> <p>התנגדויות</p> <p>התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן משפ' ברוכין ע"י עו"ד.</p> <p>להלן עיקרי ההתנגדות:</p> <p>מדובר בבקשה ע"ג רכוש משותף מעל יציאת חירום ובין היתר מבוקש שטחים נרחבים מהרכוש המשותף.</p> <p>ספק אם ניתן לחסום את פתח החירום של חדר המדרגות ולחסום אותו בפני שאר הדיירים.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| <p>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.</p> <p>המבקשים לא עדכנו אותנו טרם הבניה המבוקשת.</p> <p>לא מצורף תכנית גגות והקומה המוצעת מוצגת כתכנית גג.</p> <p>העתקת כל מתקני הגג לגג החדש שנוצר כשאר התיקים ברחוב אנטיגנוס.</p> <p>בבקשה של משפחת ברוכין התנגדו משפ' פלאי למרפסת הגג החלקי בטענה ששטח זה יסופח לדירת המבקש.</p> <p>אין סימון סולם לעלייה לגג.</p> <p>מדוע נצרך לנייד שטח לגג כאשר יש להם שטח נרחב להרחבה.</p> <p>לא מצורף חישובי שטחים לבקשה, וחלוקה ע"פ שיווין זכויות.</p> |                   |                                      |
| <p>הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א לקומה ב</p> <p>הקלה בגין תוספת בניה</p> <p>הקלה בגובה בניין מ-9 מ' המותרים עד 13 מ"ר</p> <p>הקלה בקו בניין בחזית מערבית בשיעור של עד 10% מהמרווח</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>01/10/2024</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> |

**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 |

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

**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(4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה  
החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר  
תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין.

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 זו x2

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.

שפי"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.



**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2007/0603.03</u> |
| מספר סידורי | <u>29</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים           |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                           |
| מהות בקשה           | תוספת בניה למבנה קיים בהתאם לנספח בינוי. |
| שטח האתר            |                                          |
| שטח לחישוב זכויות   |                                          |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                 |
| הכשרת עבירה         | לא                                       |
| המבקש               | איינהורן אורי                            |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות אזולאי רבקה              |
| מתכנן השלד          | הנדסאי בן יעקב אבי                       |
| מספר מתנגדים        | 0                                        |
| מספר שכנים שלא חתמו | 19                                       |

**כתובת האתר**

|                    |
|--------------------|
| מבוא בשמת 2 , גילה |
|--------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 28046 | 17   | לא     |

|      |            |            |        |      |     |
|------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 4150 | תחילת תוקף | 18/02/1993 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים :

היתר בניה רלוונטי : 2007/603.01 בהיתר זה אושרה תוספת עליה מבוקש ת כעת הבקשה הנוכחית.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 5 קומות, לבניין 2 כניסות.

ברחוב מבוא בושמת 2, גוש : 28046 , חלקה : 17.

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 4 מפלס +2.80

מוצעת תוספת בניה הפונה לכיוון חזית מזרחית אחורית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה לבניה שלא בהינף אחד"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 01/11/2024

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 17.

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

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 06/01/2025 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לאשר<br>את הבקשה<br>בכפוף לשינויים<br>ובתנאים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | בכפוף לצמצום הבקשה בהתאם לנספח הבינוי כמפורט מטה :<br><br>ש. עיקרי :<br><br>מוצעת תוספת בשטח של כ- 16.74 מ"ר.<br><br>ע"פ סעיף 10 ג' : תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגליונות 1-12<br>שבנספח מס' 1.<br><br>"החלוקה הפנימית של תוספות החדרים אינה מחייבת וניתן<br>להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת<br>הבניין שע"פ נספח הבינוי."<br><br>התוספת מוצעת בתחום קו הבניין לתוספת שע"פ נספח,<br>ותואמת במידותיה אחד לאחד. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>יצוין כי ע"פ נספח הבינוי השותק מותרת תוספת הכוללת חדר נוסף ומרפסת.</p> <p>יש להתאים את המוצע למותר ע"פ נספח.</p> <p>הוראות בניה :</p> <p>ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית :</p> <p>א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>4150</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>18/02/1993</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים כללי</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>4150 תוקף 18/02/1993 אזור מגורים כללי</p> <p>1690 א' תוקף 26/12/1974</p> <p>תכנית מתאר 62 - כפיפות</p> <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>"כל הוראות תכנית מס' 4150 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בסטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה".</p> <p>זהו סעיף גורף, לא קיימת סטייה ניכרת בתכנית זו.</p> | <p>31/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>נספח בינוי :</p> <p>בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250</p> <p>נספח מס' 1 גליון 3 לבניין 22 בקנ"מ 1:100. הנספח שותק = מחייב.</p> <p>בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן :</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2. :</p> <p>"בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבנין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..."</p> <p>מוצעת תוספת בניה עבור דירה מס' 4 במפלס +2.80 כאשר הבינוי בקומת ה-0.00+ - קיים בהיתר בתיק מס' 2007/603.01.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב.</p> <p>יצוין כי ע"פ תשריט התכנית ונספח הבינוי, מפורט מיקום עבור התוספת המוצעת אשר מיקום זה מהווה את קווי הבניין. נשלח מייל בנושא למחלקת מידע.</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6714 שהוגש מיום 06/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני</p> <p>וכאמור התוספת מוצעת כתואמת נספח ובתחום קונטור המותר ע"פ התב"ע, לא קיימות חריגות מקווי הבניין.</p> <p>מס' קומות / יח"ד / גובה מבנה :</p> <p>הבקשה כוללת תוספת בניה ליח"ד קיימת.</p> <p>התוספת מבוקשת במפלס הדירה, אין שינוי בגובה / יח"ד / קומות.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחי בניה :</p> <p>ש.עיקרי :</p> <p>מוצעת תוספת בשטח של כ- 16.74 מ"ר.</p> <p>ע"פ סעיף 10 ג' : תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגליונות 1-12 שבנספח מס' 1.</p> <p>"החלוקה הפנימית של תוספות החדרים אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבניין שע"פ נספח הבינוי."</p> <p>התוספת מוצעת בתחום קו הבניין לתוספת שע"פ נספח, ותואמת במידותיה אחד לאחד.</p> <p>יצויין כי ע"פ נספח הבינוי השותק מותרת תוספת הכוללת חדר נוסף ומרפסת.</p> <p>יש להתאים את המוצע למותר ע"פ נספח.</p> <p>ש.שירות :</p> <p>לא מוצעים שטחי שירות בבקשה.</p> <p>פתחים :</p> <p>הפתחים המוצעים מבוקשים בהתאם לחזית הקיימת.</p> <p>הוראות בניה :</p> <p>ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית :</p> <p>א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן.</p> <p>תנאים לדיון :</p> <p>איכות הסביבה – התקבל סימון לא שייך ע"י המערכת.</p> <p>שפי"ע- התקבל האישור מתאריך 13/11/2024 ע"י ענבל כהנא. נוספה הערה אין נגיעה בעצים</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                     |            |                                     |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| הוגשה התחייבות לשימור העצים                         |            |                                     |
| התנגדויות :                                         |            |                                     |
| לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. |            |                                     |
| יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.        |            |                                     |
| הקלה לבנייה שלא בהינף אחד , הקלה מנספח הבינוי       | 11/10/2024 | השלמת פרסום<br>לפי סעיף 149<br>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**

בכפוף לצמצום הבקשה בהתאם לנספח הבינוי כמפורט מטה :

ש. עיקרי :

מוצעת תוספת בשטח של כ- 16.74 מ"ר.

ע"פ סעיף 10 ג' : תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגליונות 1-12 שבנספח מס' 1.

"החלוקה הפנימית של תוספות החדרים אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבניין שע"פ נספח הבינוי."

התוספת מוצעת בתחום קו הבניין לתוספת שע"פ נספח, ותואמת במידותיה אחד לאחד.

יצויין כי ע"פ נספח הבינוי השותק מותרת תוספת הכוללת חדר נוסף ומרפסת.

יש להתאים את המוצע למותר ע"פ נספח.

הוראות בניה :

ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית :

א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים.

על ע"ב לציין ע"ג התכנית את סוג חיפוי האבן.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>1961/0613.06</u> |
| מספר סידורי | <u>30</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                 |
| מהות בקשה           | תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים  |
| שטח האתר            |                                |
| שטח לחישוב זכויות   |                                |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                       |
| הכשרת עבירה         | כן                             |
| המבקש               | הריס יונתן                     |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל  |
| מתכנן השלד          | סירוקה יצחק                    |
| מספר מתנגדים        | 0                              |
| מספר שכנים שלא חתמו | 16                             |

**כתובת האתר**

|                         |
|-------------------------|
| שמשון 19, גאולים - בקעה |
|-------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30015 | 2    | לא     |

|      |            |            |        |                        |     |
|------|------------|------------|--------|------------------------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד                   | שטח |
| 3770 | תחילת תוקף | 30/06/1999 | ג2     | אזור מגורים 1<br>מיוחד |     |

**תאור הבקשה**

מדובר בבקשה בשכונת בקעה, ברחוב שמשון 19.

הבקשה הינה הנמכת רצפה קיימת במבנה 2 עבור משי' הריס, תת חלקה 11.

הבקשה מציעה הנמכת הרצפה הקיימת במפלס ה-0.00 בגובה של כ- 1.6 מ' וביצוע תקרה חדשה במפלס +1.10 לתוספת חדר וחדר מחוץ- תוספת 2 חדרים למבנה הקיים.

קיים היתר בניה קודם בחלקה זו- מסי' בקשה 1961/613.05 שבו בוקש היתר למבנה הפינתי בחלקה- לא רלוונטי לדירה הנוכחית.

בעלויות

המבקשים הינם רשומים כבעלים בתת חלקה 11.



הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

- הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל- 3 קומות המותרות.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 06/08/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י.

**מידע קודם**

| מתאריך                                                                                                                                                         |                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 06/01/2025                                                                                                                                                     | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>במתכונת המוצעת |
| כיוון שלא הושלמו תנאים טרם דיון : אישור שימור, אישור שפ"ע ואישור איכות הסביבה.                                                                                 |                                                  |
| גובה החללים המוצע נוגד את הוראות התקנות למינימום שטח חללים עיקריים, הבקשה מציגה פתרון מיגוני חלקי שעלול לפגוע מפתרון כולל לשתי הקומות העליונות במבנה הרלוונטי. |                                                  |
| שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1                                                                                                            |                                                  |
| 81.57% ל- 3 הקומות וגג רעפים, שטח החלקה 1,735 x<br>81.57% = 1,415.24 מ"ר.                                                                                      |                                                  |
| פרוט תוספות הבניה המבוקשות :                                                                                                                                   |                                                  |
| הבקשה הינה הנמכת רצפה קיימת במבנה 2 עבור מש' הריס, תת חלקה 11.                                                                                                 |                                                  |
| הבקשה מציעה הנמכת הרצפה הקיימת במפלס ה-0.00 בגובה של כ- 1.6 מ' וביצוע תקרה חדשה במפלס +1.10 לתוספת חדר וחדר מחוזק- תוספת 2 חדרים למבנה הקיים.                  |                                                  |
| גובה החללים החדשים המוצעים בבקשה אינו עומד במינימום גובה נדרש לחדר מגורים בהתאם לתקנות- 2.50 מ'- נדרש לתקן.                                                    |                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>במפלס התחתון של הדירה מוצגים 2 חדרים קיימים- בפועל מיקומם מוצע נמוך יותר מהקיים- יש לדייק את הצגתם ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>במפלס העליון של הדירה מוצע חדר, חדר שירותים וחדר מחוזה- החדר המחוזק מבוקש כשטח עיקרי, נדרש לתקן את החישוב.</p> <p>כאשר מוצע "חדר מחוזק" הצורך בבניית ממ"דים לדירות העליונות נפגע.</p> <p>יש להציג, באם קיים, פתרון מיגוני תקין לשתי הקומות העליונות, במידה ולא, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון זה- במידה וקיים פתרון עתידי אופטימלי וישם ניתן יהיה לאשר את התכנון המבוקש.</p> <p>התייחסות מבחינת שטחים לתוספת המוצעת :</p> <p>ההרמוניקה מציגה את כלל השטח הבנוי בחלקה זו- 1,042.64 מ"ר, עפ"י היתר בניה קיים בנקודה 5 מצוין כי השטח המאושר הינו 996.66 מ"ר- יש להתאים את השטח או להבהיר לבוחנת הרישוי מדוע מוצג שינוי בשטחים.</p> <p>עפ"י נסח טאבו החלקה היחסי של המבקש- תת חלקה 11 הינו <math>\frac{32}{490} = 6.53\%</math> שהם 24.16 מ"ר.</p> <p>בדברי הסבר ישנו פרוט לגבי השטח היחסי שניתן לממש מכוח הקלה כמותית של 6% אולם בפועל ע"ב לא פרסם הקלה רלוונטית לעניין זה, ובנוסף, אין צורך בתוספת שטח זה כיוון שההרמוניקה מציגה חישוב של חדר מחוזק כ "שטח עיקרי" ובפועל ההוראות לגבי אופן חישוב "חדר מחוזק" השתנו וניתן להציע שטח זה כ"שירות"- סה"כ הבקשה מציגה תוספת של 18 מ"ר.</p> <p>וכן, נדרש לתקן את אופן חישוב מהלך המדרגות כיוון שהשטח קיים כ"עיקרי" ולא נדרש לחשבו פעמיים.</p> <p>לסיכום :</p> <p>הבקשה עומדת בזכויות הבניה מכוח יתרת זכויות בניה שניתן לממש ולאחר תיקון חישוב השטחים- הצגת השטח הקיים בהיתר אחרון, חלוקה יחסית לפי הגודל המוצג בנסח טאבו, תיקון חישוב חדר מחוזק ומהלך המדרגות.</p> <p>יש להציג באופן ברור יותר מהו תחום האזור של הבקשה, כפי המוצג בהרמוניקה- יש אזורים שנדרש לדייק בהם כי אינם שייכים לבקשה זו.</p> <p>מספר קומות</p> <p>מס' הקומות המירבי 3 קומות- מבוקשת קומה נוספת בהקלה, ע"י הנמכת רצפת קרקע ובניית תקרה למפלס נוסף, גובה חללי הקומות שנוצרו קטן מ- 2.5 מ'- עפ"י תקנות הבניה הגובה המינימלי לקומת מגורים הינו 2.5 מ'- לא ניתן לאשר את הגובה המוצע, נדרש לתקן.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <p>קומה זו בחלקה בנויה, הבקשה מציגה תוספת קומה כהשלמת קומת גג.</p> <p>תוכנית בינוי</p> <p>עפ"י מדיניות העירייה בחלקות מעל 1.5 דונם היא הכנת תוכנית בינוי מפורטת לחלקה בשלמותה- גודל החלקה 1,735 מ"ר, נדרש לשקול את הצורך בהכנת תוכנית בינוי בבקשה זו, השינוי המבוקש אינו זניח ומוצע בתוך מבנה קיים ללא השפעה למרחב התכנוני הנראה לעין, במידה ואושרה בעבר תוכנית בינוי בחלקה זו יש להציגה.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>3770</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>30/06/1999</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>התוכנית כפופה לתוכנית מתאר</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>תוכנית המתאר אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>התוכנית אינה כוללת נספח בינוי.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5498 שהוגש מיום : 19/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.</p>                                                                                                                                            | 16/12/2024 | חוות דעת תכנונית |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>המבנה/ ים שבחלקה חורג/ ים מקווי הבניין- התוספת המבוקשת הינה בתוך המבנה השני אשר ממוקם בתוך גבולות קווי הבניין- לא רלוונטי החריגות בבקשה זו.</p> <p>מספר קומות</p> <p>מס' הקומות המירבי 3 קומות- מבוקשת קומה נוספת בהקלה, ע"י הנמכת רצפת קרקע ובניית תקרה למפלס נוסף, גובה חללי הקומות שנוצרו קטן מ- 2.5 מ' עפ"י תקנות הבניה הגובה המינימלי לקומת מגורים הינו 2.5 מ' לא ניתן לאשר את הגובה המוצע, נדרש לתקן.</p> <p>קומה זו בחלקה בנויה, הבקשה מציגה תוספת קומה כהשלמת קומת גג.</p> <p>מספר יח"ד</p> <p>מס' יח"ד מירבי לא מצוין בתוכנית המתאר- הבקשה לא כוללת תוספת יח"ד, לא רלוונטי לבקשה זו.</p> <p>גובה גובה מירבי לא יעלה על 11.0 מ', אין שינוי בגובה מירבי קיים, לא רלוונטי.</p> <p>שלביות ביצוע</p> <p>התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע.</p> <p>תוכנית בינוי</p> <p>עפ"י מדיניות העירייה בחלקות מעל 1.5 דונם היא הכנת תוכנית בינוי מפורטת לחלקה בשלמותה- גודל החלקה 1,735 מ"ר, נדרש לשקול את הצורך בהכנת תוכנית בינוי בבקשה זו, השינוי המבוקש אינו זניח ומוצע בתוך מבנה קיים ללא השפעה למרחב התכנוני הנראה לעין, במידה ואושרה בעבר תוכנית בינוי בחלקה זו יש להציגה.</p> <p>שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1</p> <p>81.57% ל- 3 הקומות וגג רעפים, שטח החלקה 1,735 x<br/> 81.57% = 1,415.24 מ"ר.</p> <p>פרוט תוספות הבניה המבוקשות :</p> <p>הבקשה הינה הנמכת רצפה קיימת במבנה 2 עבור מש' הריס, תת חלקה 11.</p> <p>הבקשה מציעה הנמכת הרצפה הקיימת במפלס ה-0.00 בגובה של כ- 1.6 מ' וביצוע תקרה חדשה במפלס +1.10 לתוספת חדר וחדר מחוץ- תוספת 2 חדרים למבנה הקיים.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>גובה החללים החדשים המוצעים בבקשה אינו עומד במינימום גובה נדרש לחדר מגורים בהתאם לתקנות- 2.50 מ' נדרש לתקן.</p> <p>במפלס התחתון של הדירה מוצגים 2 חדרים קיימים- בפועל מיקומם מוצע נמוך יותר מהקיים- יש לדייק את הצגתם ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>במפלס העליון של הדירה מוצע חדר, חדר שירותים וחדר מחוזה- החדר המחוזק מבוקש כשטח עיקרי, נדרש לתקן את החישוב.</p> <p>כאשר מוצע "חדר מחוזק" הצורך בבניית ממ"דים לדירות העליונות נפגע.</p> <p>יש להציג, באם קיים, פתרון מיגוני תקין לשתי הקומות העליונות, במידה ולא, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון זה- במידה וקיים פתרון עתידי אופטימלי וישים ניתן יהיה לאשר את התכנון המבוקש.</p> <p>התייחסות מבחינת שטחים לתוספת המוצעת :</p> <p>ההרמוניקה מציגה את כלל השטח הבנוי בחלקה זו- 1,042.64 מ"ר, עפ"י היתר בניה קיים בנקודה 5 מצוין כי השטח המאושר הינו 996.66 מ"ר- יש להתאים את השטח או להבהיר לבוחנת הרישוי מדוע מוצג שינוי בשטחים.</p> <p>עפ"י נסח טאבו החלקה היחסי של המבקש- תת חלקה 11 הינו <math>32/490 = 6.53\%</math> שהם 24.16 מ"ר.</p> <p>בדברי הסבר ישנו פרוט לגבי השטח היחסי שניתן לממש מכוח הקלה כמותית של 6% אולם בפועל ע"ב לא פרסם הקלה רלוונטית לעניין זה, ובנוסף, אין צורך בתוספת שטח זה כיוון שההרמוניקה מציגה חישוב של חדר מחוזק כ "שטח עיקרי" ובפועל ההוראות לגבי אופן חישוב "חדר מחוזק" השתנו וניתן להציע שטח זה כ"שירותי"- סה"כ הבקשה מציגה תוספת של 18 מ"ר.</p> <p>וכן, נדרש לתקן את אופן חישוב מהלך המדרגות כיוון שהשטח קיים כ"עיקרי" ולא נדרש לחשבו פעמיים.</p> <p>לסיכום :</p> <p>הבקשה עומדת בזכויות הבניה מכוח יתרת זכויות בניה שניתן לממש ולאחר תיקון חישוב השטחים- הצגת השטח הקיים בהיתר אחרון, חלוקה יחסית לפי הגודל המוצג בנסח טאבו, תיקון חישוב חדר מחוזק ומהלך המדרגות.</p> <p>יש להציג באופן ברור יותר מהו תחום האזור של הבקשה, כפי המוצג בהרמוניקה- יש אזורים שנדרש לדייק בהם כי אינם שייכים לבקשה זו.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>-חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                    |            |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.<br>-חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י. |            |                                     |
| הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-3 קומות המותרות.                                   | 16/07/2024 | השלמת פרסום<br>לפי סעיף 149<br>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

כיוון שלא הושלמו תנאים טרם דיון: אישור שימור, אישור שפ"ע ואישור איכות הסביבה.

גובה החללים המוצע נוגד את הוראות התקנות למינימום שטח חללים עיקריים, הבקשה מציגה פתרון מיגוני חלקי שעלול לפגוע מפתרון כולל לשתי הקומות העליונות במבנה הרלוונטי.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1

81.57% ל- 3 הקומות וגג רעפים, שטח החלקה  $1,735 \times 81.57\% = 1,415.24$  מ"ר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

הבקשה הינה הנמכת רצפה קיימת במבנה 2 עבור משי' הריס, תת חלקה 11.

הבקשה מציעה הנמכת הרצפה הקיימת במפלס ה-0.00 בגובה של כ- 1.6 מ' וביצוע תקרה חדשה במפלס +1.10 לתוספת חדר וחדר מחוזה- תוספת 2 חדרים למבנה הקיים.

גובה החללים החדשים המוצעים בבקשה אינו עומד במינימום גובה נדרש לחדר מגורים בהתאם לתקנות- 2.50 מ'- נדרש לתקן.

במפלס התחתון של הדירה מוצגים 2 חדרים קיימים- בפועל מיקומם מוצע נמוך יותר מהקיים- יש לדייק את הצגתם ע"ג ההרמוניקה.

במפלס העליון של הדירה מוצע חדר, חדר שירותים וחדר מחוזה- החדר המחוזק מבוקש כשטח עיקרי, נדרש לתקן את החישוב.

כאשר מוצע "חדר מחוזק" הצורך בבניית ממ"דים לדירות העליונות נפגע.

יש להציג, באם קיים, פתרון מיגוני תקין לשתי הקומות העליונות, במידה ולא, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון זה- במידה וקיים פתרון עתידי אופטימלי וישים ניתן יהיה לאשר את התכנון המבוקש.

התייחסות מבחינת שטחים לתוספת המוצעת :

ההרמוניקה מציגה את כלל השטח הבנוי בחלקה זו- 1,042.64 מ"ר, עפ"י היתר בניה קיים בנקודה 5 מצוין כי השטח המאושר הינו 996.66 מ"ר- יש להתאים את השטח או להבהיר לבוחנת הרישוי מדוע מוצג שינוי בשטחים.

עפ"י נסח טאבו החלקה היחסי של המבקש- תת חלקה 11 הינו  $32/490 = 6.53\%$ , שהם 24.16 מ"ר.

בדברי הסבר ישנו פרוט לגבי השטח היחסי שניתן לממש מכוח הקלה כמותית של 6% אולם בפועל ע"ב לא פרסם הקלה רלוונטית לעניין זה, ובנוסף, אין צורך בתוספת שטח זה כיוון שההרמוניקה מציגה חישוב של חדר מחוזק כ "שטח עיקרי" ובפועל ההוראות לגבי אופן חישוב "חדר מחוזק" השתנו וניתן להציע שטח זה כ"שירותי"- סה"כ הבקשה מציגה תוספת של 18 מ"ר.

וכן, נדרש לתקן את אופן חישוב מהלך המדרגות כיוון שהשטח קיים כ"עיקרי" ולא נדרש לחשבו פעמיים.

לסיכום :

הבקשה עומדת בזכויות הבניה מכוח יתרת זכויות בניה שניתן לממש ולאחר תיקון חישוב השטחים- הצגת השטח הקיים בהיתר אחרון, חלוקה יחסית לפי הגודל המוצג בנסח טאבו, תיקון חישוב חדר מחוזק ומהלך המדרגות.

יש להציג באופן ברור יותר מהו תחום האזור של הבקשה, כפי המוצג בהרמוניקה- יש אזורים שנדרש לדייק בהם כי אינם שייכים לבקשה זו.

מספר קומות

מס' הקומות המירבי 3 קומות- מבוקשת קומה נוספת בהקלה, ע"י הנמכת רצפת קרקע ובניית תקרה למפלס נוסף, גובה חללי הקומות שנוצרו קטן מ- 2.5 מ'- עפ"י תקנות הבניה הגובה המינימלי לקומת מגורים הינו 2.5 מ'- לא ניתן לאשר את הגובה המוצע, נדרש לתקן.

קומה זו בחלקה בנויה, הבקשה מציגה תוספת קומה כהשלמת קומת גג.

תוכנית בינוי

עפ"י מדיניות העירייה בחלקות מעל 1.5 דונם היא הכנת תוכנית בינוי מפורטת לחלקה בשלמותה- גודל החלקה 1,735 מ"ר, נדרש לשקול את הצורך בהכנת תוכנית בינוי בבקשה זו, השינוי המבוקש אינו זניח ומוצע בתוך מבנה קיים ללא השפעה למרחב התכנוני הנראה לעין, במידה ואושרה בעבר תוכנית בינוי בחלקה זו יש להציגה.

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 - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2006/0141.03</u> |
| מספר סידורי | <u>31</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                         |
| מהות בקשה           | תוספת ממ"ד ל-2 יח"ד ותוספת מחסן.                       |
| שטח האתר            |                                                        |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                        |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                               |
| הכשרת עבירה         | לא                                                     |
| המבקש               | כהן עמי ארמונד                                         |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי                             |
| מתכנן השלד          | בורושנסקי אנטולי                                       |
| מספר מתנגדים        | 3                                                      |
| מספר שכנים שלא חתמו | 5                                                      |

**כתובת האתר**

דרך בית לחם 63, גאולים - בקעה

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30001 | 59   | לא     |

|      |            |            |        |                     |     |
|------|------------|------------|--------|---------------------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד                | שטח |
| 3770 | תחילת תוקף | 30/06/1999 | ה59    | אזור מגורים 1 מיוחד |     |

**תאור הבקשה**

מדובר בבקשה בשכונת בקעה, ברחוב דרך בית לחם 63.

בניין בן 3 קומות, וקומת המרתף בה קיים בור ומוצק מחסן.

בבקשה זו מוצעת תוספת ממ"ד ל- 2 יח"ד ובניית מחסן בתת הקרקע.

לפי המצוין במערכת קיימים מס' היתרי בניה, אולם לא נמצאו הרמוניקות ההיתר.

בעלויות

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

בנכס זה קיימים 7 בעלי זכויות- קיימות 5 חתימות, 2/3 חתימות שנצרכות לבניה ברכוש המשותף.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-תוספת ממ"ד מחוץ לקווי הבניין.

-תוספת מחסן 8% משטח הדירה.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י, בתאריך 09/09/2024-

\*ראדון- הוגשה תכנית ראדון למחסן המוצע בקומה 1- ולממד המוצע בקומת הקרקע, פליטת הראדון תעלה לגג לפי התוכנית המוגשת.

תנאים לתעודת גמר-

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

הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות את הטפסים הרלוונטים לבדיקתם.

-חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 27/06/2024, "אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים. הכניסה לעבודה תהיה מהחנייה הצידית ולא מהכביש הראשי כיוון שקיימים שם עצים".

-חו"ד מחלקת שימור- נפתח תיק שימור, הבקשה לא קודמה וטרם אושרה ע"י.

#### מידע קודם

| מאתריך     |                        |
|------------|------------------------|
| 06/01/2025 | חוות דעת תכנונית       |
|            | חוות דעת תכנונית       |
|            | מס' תכנית שחלה בחלקה : |
|            | 3770                   |
|            | תחילת תוקף :           |
|            | 30/06/1999             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>התוכנית כפופה לתוכנית מתאר</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית<br/>החלה בחלקה הנדונה</p> <p>תוכנית המתאר ותוכנית 3770 אינן כוללות הוראות לעניין סטייה<br/>ניכרת.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>התוכנית אינה כוללת נספח בינוי.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה ע"י תיק קווי בניין 2023/7321.00 שהוגש מיום :<br/>27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין.</p> <p>ממ"דים</p> <p>מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית דרומית, הוגשו<br/>החתימות של המבקשים, כנדרש.</p> <p>מדיניות המחלקה :</p> <p>"ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות<br/>ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית<br/>קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- לא מבוקש בחזיתות אלו.</p> <p>הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב<br/>המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח<br/>אינו עומד בנדרש, החלון פונה לחזית הקדמית, אינו מהווה<br/>פגיעה לשכנים.</p> <p>הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל<br/>מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה<br/>לחלקה גובלת יהיה אטום"- לא עומדים בדרישה, יש לבחון את<br/>האופציות מול מחלקת שימור בשיתוף הרישוי.</p> <p>מיקום הממ"ד כעת חוסם גישה קיימת מרוצפת- מיקום הממ"ד<br/>בחזית אחרת נבחנה מול מנהל אגף הרישוי ולפי ראות עיניו<br/>מיקום הממ"ד בחלקו הצפוני של המגרש הכי פחות נצפה, היות<br/>והחזית השימור הינה החזית המערבית.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ככל שמח' השימור יאשרו את המיקום הנוכחי כפי שבקשו אנו<br/>ניישר קו עם עמדתם.</p> <p>התייחסות מחלקת שימור לבקשה זו מתאריך 25/11/2024 :</p> <p>"בפועל, התקבלה דחיית הבקשה ע"י מחלקת שימור- "המבנה<br/>הנדון ממוקם ברח' דרך בית לחם 63 בשכונת בקעה<br/>ההיסטורית. מסומן לשימור ברשימת השימור המאושרת- אתר<br/>מס' 2430, מסומן בתוכנית 3770 עם חזית ראשית לשימור לרח'<br/>דרך בית לחם.</p> <p>מסומן בתוכנית אב בקעה- מבנה לשימור בדרגה ב' עם חצר<br/>היסטורית.</p> <p>מבוקשים :</p> <p>תוספת עמודת ממ"דים ותוכנית צל בחזית צידית בקו 0 הפונה<br/>לדרך משולבת.</p> <p>תוספת מחסן בתת הקרקע- מקובל.</p> <p>עמודות ממ"ד בחזית הפונה לדרך נצפות ופוגעות במבנה<br/>לשימור ובערכים שלו, נבחנה חלופה לבקשת ממ"ד בחזית<br/>צידית צפונית.</p> <p>לאחר בחינת הבקשה וסיור בשטח-</p> <p>למבנה ערכים שימוריים גבוהים בכל החזיתות הכוללים פתחים<br/>מקוריים, תריסים, מרפסות, עצים בוגרים, תוספת עמודות<br/>ממ"ד בחזית צפונית תפגע במרפסות ההיסטוריות.</p> <p>בנוסף, בקומה ב' קיימות 4 דירות בקומה, מקשה על פתרון<br/>ממ"ד לכלל הדירות.</p> <p>מחלקת השימור ממליצה לתכנן חדרים מחוזקים לכל הדירות<br/>במבנה.</p> <p>ע"ב אינו מעוניין לתקן עפ"י ההנחיות הנ"ל.</p> <p>על כל האמור לעיל, מחלקת השימור ממליצה לדחות את<br/>הבקשה במתכונת המבוקשת".</p> <p>עפ"י סעיף 10.4.2 "לא תותר הריסות חזיתות לשימור. לא יותר<br/>שינוי בצורתן החיצונית של חזיתות לשימור, באופיין<br/>הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כחול,<br/>כתובות, תבליטים, סורגים מסורתיים האופייניים לתקופת<br/>הבניה, גדרות, שערים ועצים בוגרים"- יש לבחון מה הפתרון<br/>האופטימלי להעמדת עמודת ממ"דים במגבלות הקיימות כפי<br/>שפורט.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר.</p> <p>ע"ב הוסיפה תוכנית צל בהמשך החזית הדרומית, עד גבול מגרש, ללא אפשרות מעבר, לא ניתן לאשר זאת.</p> <p>יש לשנות את מיקום הממ"ד בתאום עם הרישוי ומחלקת השימור- במידה ואכן ימצא פתרון אופטימלי המוסכם ע"י כלל הגורמים ניתן יהיה להחתים את הבעלים הנדרשים ולפרסם כחוק את התכנון העדכני שיכלול התייחסות לדירות הנוספות בבניין, ככל שימצא פתרון עבורן וכפי שיאושר ע"י ר"צ.</p> <p>מספר קומות</p> <p>מס' הקומות המירבי 3 קומות וגג רעפים- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת חלקית או שלימה, עפ"י סעיף 11.2 בהוראות תוכנית 3770- לא מבוקשת קומה מפולשת אלא בניית מחסן בתת הקרקע, קיים בור מים כפי המצוין ע"ג ההרמוניקה, גובה המחסן 2.20 מ', אינו מהווה תוספת קומה.</p> <p>מספר יח"ד</p> <p>לא קיימת הגבלה במס' יח"ד עפ"י תוכנית 3770- בבקשה זו לא מבוקשת תוספת יח"ד אלא רק תוספת ממ"ד לדירות מס' 2 ודירה מס' 6.</p> <p>גובה גובה בנין מקסימלי הינו 12.50 מ'- אין שינוי בגובה המקסימלי של הבניין, אלא רק מוצע שימוש בחללים קיימים.</p> <p>שלביות ביצוע</p> <p>התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע.</p> <p>שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1</p> <p>25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות.</p> <p><math>757 \times 75\% = 567.75</math> מ"ר.</p> <p>הבקשה לא מציגה שטחים עבור כלל הבניין, אלא רק של הדירות בהן מוצעות תוספות הבניה.</p> <p>פרוט תוספות הבניה המבוקשות :</p> <p>תוכנית קומה 1- מפלס 2.20 - (756.25)</p> <p>לדירה מס' 2 מבוקש מחסן בשטח של 22.90 מ"ר, שטח מחסן זה מתבסס על 8% משטח דירה, עפ"י חישוב עקרוני נראה כי</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ניתן לאשר כ- 12 מ"ר ביחס לשטח הדירה הקיימת, נדרש להציג חישוב מדויק ולצמצם את המחסן לשטח המותר.</p> <p>בנוסף, יש להציג "תוכנית צל" עקרונית לפתרון עבור כלל הדירות בבניין זה אשר הגישה למחסנים תהיה מהמדרגות המשותפות ולא מתוך הדירות עצמן.</p> <p>נדרש להוסיף חתך בשטח המשותף להבנת התכנון המבוקש.</p> <p>עפ"י סעיף 11.4 מצוין כי גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1.0 מ', הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר- יש לתקן את התכנון בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>המחסן מוצע בחריגה צידית מקו הבניין, כולל פתחים, שיעור החריגה הינו 0.5 מ' במרווח של 5 מ'- עפ"י הוראות התוכנית בסעיף 11.5 מצוין כי "בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק"- בוקשה הקלה לחריגה עבור הממ"ד המוצע, בהתאם לתיקונים הנדרשים נראה כי בקשה זו דורשת הליך פרסומי חוזר וזאת עקב שינוי מיקום עמודת הממ"דים ולכן יידרש להוסיף את ההקלה המתאימה לתוספת בניה לבניין קיים בחריגה מקווי בניין בהתאם לקיים.</p> <p>תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (758.45)</p> <p>לדירה מס' 2 מבוקש ממ"ד בחזית צידית- לא ניתן לאשר את המיקום המוצע, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין".</p> <p>בנוסף, מבוקשים שינויים בתכנון הפנימי, כולל תוספת מדרגות לגישה עבור המחסן המוצע, יש להציע גישה מהשטח המשותף עבור פתרון כולל של אחסנה לכל בעלי הזכויות בבניין זה, כפי שפורט.</p> <p>יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967.</p> <p>תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (758.45)</p> <p>לדירה מס' 6 מבוקש ממ"ד בחזית צידית- לא ניתן לאשר את המיקום המוצע, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין".</p> <p>השרטוט לא כולל מידות חוץ מלאות ומידות פנים- יש להשלים.</p> <p>יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967.</p> <p>יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>פרוט ההתנגדויות שהתקבלו :</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>-אברהם אוחנה-</p> <p>מתנגד לתוספת ממ"ד ל- 2 יח"ד כיוון שהתכנון מונע מהם בעתיד לבנות ממ"ד, המיקום של הממ"ד חוסם את הגישה אל הגינה המשותפת לכל הדיירים ולגישה לבלוני גז, דירתו מוארת מכיוון אחד והממ"ד יחסום את השמש ויחשיך את דירתו.</p> <p>-ברבי יהושע-</p> <p>הפתרון המוצע אינו מהווה בינוי אחיד ומיטבי לכלל הדירות, הבניה המבוקשת חוסמת את כלל המעבר לגינה/ לחצר של הבניין עבור דיירי הבניין.</p> <p>-סליג נדין-</p> <p>הבניין הינו בניין ייחודי ומלא בהיסטוריה ואופי שימורי, הבניה תסתיר חלק מהבניין ותוריד מערך ההיסטורי והיופי של הנכס- הבניה תסתיר את השמש ויהיה פחות אור בדירה.</p> <p>חלק מהמתנגדים חתמו על טופס 1 ובכל זאת הגישו התנגדות.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י, בתאריך<br/>-09/09/2024</p> <p>*ראדון- הוגשה תכנית ראדון למחסן המוצע בקומה 1- ולממד המוצע בקומת הקרקע, פליטת הראדון תעלה לגג לפי התוכנית המוגשת.</p> <p>תנאים לתעודת גמר-</p> <p>בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר.</p> <p>הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות את הטפסים הרלוונטים לבדיקתם.</p> <p>-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 27/06/2024, "אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים. הכניסה לעבודה תהיה מהחנייה הצידית ולא מהכביש הראשי כיוון שקיימים שם עצים".</p> <p>-חוו"ד מחלקת שימור- נפתח תיק שימור, הבקשה נדחתה ע"י, המלצתם הינה להציע חדרים מחוזקים לדירות בבניין זה.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>לעניין חריגת המחסן ותוכנית צל, לגבי מיקום הממ"ד ככל ויגיעו להסכמות למיקום חלופי מול השימור יפורסם גם כן המיקום החדש ותוכנית הצל בהתאם.</p> <p>שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1</p> <p>25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות, <math>567.75 = 75\% \times 757</math> מ"ר.</p> <p>הבקשה לא מציגה שטחים עבור כלל הבניין, אלא רק של הדירות בהן מוצעות תוספות הבניה.</p> <p>פרוט תוספות הבניה המבוקשות :</p> <p>תוכנית קומה 1- מפלס 2.20 - (756.25)</p> <p>לדירה מס' 2 מבוקש מחסן בשטח של 22.90 מ"ר, שטח מחסן זה מתבסס על 8% משטח דירה, עפ"י חישוב עקרוני נראה כי ניתן לאשר כ- 12 מ"ר ביחס לשטח הדירה הקיימת, נדרש להציג חישוב מדויק ולצמצם את המחסן לשטח המותר.</p> <p>בנוסף, יש להציג "תוכנית צל" עקרונית לפתרון עבור כלל הדירות בבניין זה אשר הגישה למחסנים תהיה מהמדרגות המשותפות ולא מתוך הדירות עצמן.</p> <p>נדרש להוסיף חתך בשטח המשותף להבנת התכנון המבוקש.</p> <p>עפ"י סעיף 11.4 מצוין כי גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1.0 מ', הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר- יש לתקן את התכנון בהתאם להוראות התוכנית .</p> <p>המחסן מוצע בחריגה צידית מקו הבניין, כולל פתחים, שיעור החריגה הינו 0.5 מ' במרווח של 5 מ'- עפ"י הוראות התוכנית בסעיף 11.5 מצוין כי "בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק"- בוקשה הקלה לחריגה עבור הממ"ד המוצע, בהתאם לתיקונים הנדרשים נראה כי בקשה זו דורשת הליך פרסומי חוזר וזאת עקב שינוי מיקום עמודת הממ"דים ולכן יידרש להוסיף את ההקלה המתאימה לתוספת בניה לבניין קיים בחריגה מקווי בניין בהתאם לקיים.</p> <p>תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 - (758.45)</p> <p>לדירה מס' 2 מבוקש ממ"ד בחזית צידית- לא ניתן לאשר את המיקום המוצע, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין".</p> <p>בנוסף, מבוקשים שינויים בתכנון הפנימי, כולל תוספת מדרגות לגישה עבור המחסן המוצע, יש להציע גישה מהשטח המשותף</p> | <p>06/01/2025</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לפרסם<br/>לפי סעיף 149</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>עבור פתרון כולל של אחסנה לכל בעלי הזכויות בבניין זה, כפי שפורט.</p> <p>יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967.</p> <p>תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (758.45)</p> <p>לדירה מס' 6 מבוקש ממ"ד בחזית צידית- לא ניתן לאשר את המיקום המוצע, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין".</p> <p>השרטוט לא כולל מידות חוץ מלאות ומידות פנים- יש להשלים.</p> <p>יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967.</p> <p>יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7321.00 שהוגש מיום : 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין.</p> <p>ממ"דים</p> <p>מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית דרומית, הוגשו החתימות של המבקשים, כנדרש.</p> <p>מדיניות המחלקה :</p> <p>"ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- לא מבוקש בחזיתות אלו.</p> <p>הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח אינו עומד בנדרש, החלון פונה לחזית הקדמית, אינו מהווה פגיעה לשכנים.</p> <p>הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- לא עומדים בדרישה, יש לבחון את האופציות מול מחלקת שימור בשיתוף הרישוי.</p> <p>מיקום הממ"ד כעת חוסם גישה קיימת מרוצפת- מיקום הממ"ד בחזית אחרת נבחנה מול מנהל אגף הרישוי ולפי ראות עיניו</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מיקום הממ"ד בחלקו הצפוני של המגרש הכי פחות נצפה, היות והחזית השימור הינה החזית המערבית.</p> <p>ככל שמח' השימור יאשרו את המיקום הנוכחי כפי שבקשו אנו ניישר קו עם עמדתם.</p> <p>התייחסות מחלקת שימור לבקשה זו מתאריך 25/11/2024 :</p> <p>"בפועל, התקבלה דחיית הבקשה ע"י מחלקת שימור- "המבנה הנדון ממוקם ברח' דרך בית לחם 63 בשכונת בקעה ההיסטורית. מסומן לשימור ברשימת השימור המאושרת- אתר מס' 2430, מסומן בתוכנית 3770 עם חזית ראשית לשימור לרח' דרך בית לחם.</p> <p>מסומן בתוכנית אב בקעה- מבנה לשימור בדרגה ב' עם חצר היסטורית.</p> <p>מבוקשים :</p> <p>תוספת עמודת ממ"דים ותוכנית צל בחזית צידית בקו 0 הפונה לדרך משולבת.</p> <p>תוספת מחסן בתת הקרקע- מקובל.</p> <p>עמודות ממ"ד בחזית הפונה לדרך נצפות ופוגעות במבנה לשימור ובערכים שלו, נבחנה חלופה לבקשת ממ"ד בחזית צידית צפונית.</p> <p>לאחר בחינת הבקשה וסיור בשטח-</p> <p>למבנה ערכים שימוריים גבוהים בכל החזיתות הכוללים פתחים מקוריים, תריסים, מרפסות, עצים בוגרים, תוספת עמודות ממ"ד בחזית צפונית תפגע במרפסות ההיסטוריות.</p> <p>בנוסף, בקומה ב' קיימות 4 דירות בקומה, מקשה על פתרון ממ"ד לכלל הדירות.</p> <p>מחלקת השימור ממליצה לתכנן חדרים מחוזקים לכל הדירות במבנה.</p> <p>ע"ב אינו מעוניין לתקן עפ"י ההנחיות הנ"ל.</p> <p>על כל האמור לעיל, מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המבוקשת".</p> <p>עפ"י סעיף 10.4.2 "לא תותר הריסות חזיתות לשימור. לא יותר שינוי בצורתן החיצונית של חזיתות לשימור, באופיין</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| <p>הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כחול, כתובות, תבליטים, סורגים מסורתיים האופייניים לתקופת הבניה, גדרות, שערים ועצים בוגרים" יש לבחון מה הפתרון האופטימלי להעמדת עמודת ממ"דים במגבלות הקיימות כפי שפורט.</p> <p>הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם" ל"ר.</p> <p>ע"ב הוסיפה תוכנית צל בהמשך החזית הדרומית, עד גבול מגרש, ללא אפשרות מעבר, לא ניתן לאשר זאת.</p> <p>יש לשנות את מיקום הממ"ד בתאום עם הרישוי ומחלקת השימור- במידה ואכן ימצא פתרון אופטימלי המוסכם ע"י כלל הגורמים ניתן יהיה להחתים את הבעלים הנדרשים ולפרסם כחוק את התכנון העדכני שיכלול התייחסות לדירות הנוספות בבנין, ככל שימצא פתרון עבורן וכפי שיאושר ע"י ר"צ.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |                   |                                              |
| <p>תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בניין.</p> <p>תוספת מחסן 8% משטח הדירה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>14/05/2024</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p> |

#### 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                                                  |  |

#### המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

לעניין חריגת המחסן ותוכנית צל, לגבי מיקום הממ"ד ככל ויגיעו להסכמות למיקום חלופי מול השימור יפורסם גם כן המיקום החדש ותוכנית הצל בהתאם.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1

25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות,  $757 \times 75\% = 567.75$  מ"ר.

הבקשה לא מציגה שטחים עבור כלל הבניין, אלא רק של הדירות בהן מוצעות תוספות הבניה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומה 1- מפלס 2.20 - (756.25)

לדירה מס' 2 מבוקש מחסן בשטח של 22.90 מ"ר, שטח מחסן זה מתבסס על 8% משטח דירה, עפ"י חישוב עקרוני נראה כי ניתן לאשר כ- 12 מ"ר ביחס לשטח הדירה הקיימת, נדרש להציג חישוב מדויק ולצמצם את המחסן לשטח המותר.

בנוסף, יש להציג "תוכנית צל" עקרונית לפתרון עבור כלל הדירות בבניין זה אשר הגישה למחסנים תהיה מהמדרגות המשותפות ולא מתוך הדירות עצמן.

נדרש להוסיף חתך בשטח המשותף להבנת התכנון המבוקש.

עפ"י סעיף 11.4 מצוין כי גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1.0 מ', הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר- יש לתקן את התכנון בהתאם להוראות התוכנית.

המחסן מוצע בחריגה צידית מקו הבניין, כולל פתחים, שיעור החריגה הינו 0.5 מ' במרווח של 5 מ'- עפ"י הוראות התוכנית בסעיף 11.5 מצוין כי "בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק"- בוקשה הקלה לחריגה עבור הממ"ד המוצע, בהתאם לתיקונים הנדרשים נראה כי בקשה זו דורשת הליך פרסומי חוזר וזאת עקב שינוי מיקום עמודת הממ"דים ולכן יידרש להוסיף את ההקלה המתאימה לתוספת בניה לבניין קיים בחריגה מקווי בניין בהתאם לקיים.

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (758.45)

לדירה מס' 2 מבוקש ממ"ד בחזית צידית- לא ניתן לאשר את המיקום המוצע, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין".

בנוסף, מבוקשים שינויים בתכנון הפנימי, כולל תוספת מדרגות לגישה עבור המחסן המוצע, יש להציע גישה מהשטח המשותף עבור פתרון כולל של אחסנה לכל בעלי הזכויות בבניין זה, כפי שפורט.

יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967.

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (758.45)

לדירה מס' 6 מבוקש ממ"ד בחזית צידית- לא ניתן לאשר את המיקום המוצע, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין".

השרטוט לא כולל מידות חוץ מלאות ומידות פנים- יש להשלים.

יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7321.00 שהוגש מיום: 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין.

ממ"דים

מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית דרומית, הוגשו החתימות של המבקשים, כנדרש.

מדיניות המחלקה:

"ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- לא מבוקש בחזיתות אלו.

הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח אינו עומד בנדרש, החלון פונה לחזית הקדמית, אינו מהווה פגיעה לשכנים.

הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- לא עומדים בדרישה, יש לבחון את האופציות מול מחלקת שימור בשיתוף הרישוי.

מיקום הממ"ד כעת חוסס גישה קיימת מרוצפת- מיקום הממ"ד בחזית אחרת נבחנה מול מנהל אגף הרישוי ולפי ראות עיניו מיקום הממ"ד בחלקו הצפוני של המגרש הכי פחות נצפה, היות והחזית השימור הינה החזית המערבית.

ככל שמח' השימור יאשרו את המיקום הנוכחי כפי שבקשו אנו נישר קו עם עמדתם.

התייחסות מחלקת שימור לבקשה זו מתאריך 25/11/2024:

"בפועל, התקבלה דחיית הבקשה ע"י מחלקת שימור- "המבנה הנדון ממוקם ברח' דרך בית לחם 63 בשכונת בקעה ההיסטורית. מסומן לשימור ברשימת השימור המאושרת- אתר מס' 2430, מסומן בתוכנית 3770 עם חזית ראשית לשימור לרח' דרך בית לחם.

מסומן בתוכנית אב בקעה- מבנה לשימור בדרגה ב' עם חצר היסטורית.

מבוקשים:

תוספת עמודות ממ"דים ותוכנית צל בחזית צידית בקו 0 הפונה לדרך משולבת.

תוספת מחסן בתת הקרקע- מקובל.

עמודות ממ"ד בחזית הפונה לדרך נצפות ופוגעות במבנה לשימור ובערכים שלו, נבחנה חלופה לבקשת ממ"ד בחזית צידית צפונית.

לאחר בחינת הבקשה וסיור בשטח-

למבנה ערכים שימוריים גבוהים בכל החזיתות הכוללים פתחים מקוריים, תריסים, מרפסות, עצים בוגרים, תוספת עמודות ממ"ד בחזית צפונית תפגע במרפסות ההיסטוריות.

בנוסף, בקומה ב' קיימות 4 דירות בקומה, מקשה על פתרון ממ"ד לכלל הדירות.

מחלקת השימור ממליצה לתכנן חדרים מחוזקים לכל הדירות במבנה.

ע"ב אינו מעוניין לתקן עפ"י ההנחיות הנ"ל.

על כל האמור לעיל, מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המבוקשת."

עפ"י סעיף 10.4.2 "לא תותר הריסות חזיתות לשימור. לא יותר שינוי בצורתן החיצונית של חזיתות לשימור, באופיין הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כחול, כתובות, תבליטים, סורגים מסורתיים האופיינים לתקופת הבניה, גדרות, שערים ועצים בוגרים"- יש לבחון מה הפתרון האופטימלי להעמדת עמודות ממ"דים במגבלות הקיימות כפי שפורט.

הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר.

ע"ב הוסיפה תוכנית צל בהמשך החזית הדרומית, עד גבול מגרש, ללא אפשרות מעבר, לא ניתן לאשר זאת.

יש לשנות את מיקום הממ"ד בתאום עם הרישוי ומחלקת השימור- במידה ואכן ימצא פתרון אופטימלי המוסכם ע"י כלל הגורמים ניתן יהיה להחתים את הבעלים הנדרשים ולפרסם כחוק את התכנון העדכני שיכלול התייחסות לדירות הנוספות בבניין, ככל שימצא פתרון עבורן וכפי שיאושר ע"י ר"צ.

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 - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2019/0136.02</u> |
| מספר סידורי | <u>32</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                       |
| מהות בקשה           | תוספת בנייה כולל ממ"ד                |
| שטח האתר            |                                      |
| שטח לחישוב זכויות   |                                      |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                             |
| הכשרת עבירה         | לא                                   |
| המבקש               | מאיר מרים ציון                       |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות פישמן דבורה          |
| מתכנן השלד          | חסידיים יוסף                         |
| מספר מתנגדים        | 0                                    |
| מספר שכנים שלא חתמו | 16                                   |

**כתובת האתר**

|                            |
|----------------------------|
| , גאולים - בקעה בן יפונה 8 |
|----------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30001 | 13   | לא     |

| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| 1718    | תחילת תוקף | 08/12/1974 |        |      |     |
| 2765    | תחילת תוקף | 13/07/1988 |        |      |     |
| 30001ג  | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |      |     |
| 3770    | תחילת תוקף | 30/06/1999 |        |      |     |
| 5/02/01 | תחילת תוקף | 28/04/1967 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים :

היתר בניה רלוונטי :

2019/136.01 – הופק היתר בתאריך 12/01/2023

בהיתר זה אושר בין השאר תוספת הבניה עליה מוצעת הבקשה הנוכחית.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 43 קומות מעל קומת קרקע. לבניין 2 כניסות.

הבניין ממוקם ברחוב בן יפונה 8 בשכונת בקעה, גוש : 30001 חלקה : 13

מצב מוצע :

מוצעת תוספת בניה עבור דירה מס' 4.

התוספת מוצעת לכיוון חזית צפונית וכוללת תוספת שטח עיקרי וממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות :

חריגה מקו בניין

בניית ממ"ד ששונה מנספח הבינוי

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 22/10/2024

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ תקנה 149, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

#### **מידע קודם**

| מתאריך         |                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 07/01/2025     | הכנת המלצה<br>תכנונית : לאשר<br>את הבקשה<br>בכפוף לשינויים<br>ובתנאים |
| שלביות ביצוע : |                                                                       |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>ע"פ סעיף 10.10 (ג) תותר הוצאת היתרי בניה בשלבים בהקבלה לבניה מקומת הקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא.</p> <p>במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה וריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר שמעליה..."</p> <p>מוצעת תוספת בניה בקומה ב' מפלס +6.00 כאשר קומת הקרקע + א' בנויות בהיתר מס' 2019/136.02.</p> <p>ע"פ הוראות התכנית יש להציג ריצוף ומעקה תקני הכולל מפלס עבור גג התוספת.</p> <p>חוות דעת תכנונית:</p> <p>יש להגיש כתנאי לקבלת היתר תשריט בית משותף / היתר בניה מקורי / תצ"א מלפני 67 ע"מ לוודא בניה בהיתר.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>2765</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>13/07/1988</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים מיוחד</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:</p> <p>3770 תחילת תוקף: 30/06/1999</p> <p>2765 תחילת תוקף 13/07/1988 אזור מגורים מיוחד</p> <p>תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62.</p> <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>ע"פ תיק המידע קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מס' 2765.</p>                                                                                                                                                        | <p>07/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מבדיקת התכנית החלה בחלה נמצא כי ע"פ סעיף 12 בהוראות תכנית 3770 (שהינה המאוחרת ביותר):</p> <p>"שטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים צהובים וחומים לסרוגין מיועדים לאזור מגורים מיוחד וחלות עליהם הוראות התכניות המאושרות החלות בשטח לעת הפקדת תכנית זו..."</p> <p>החלקה נשואת הבקשה הינה באזור מגורים מיוחד, היות וכך נבחן התיק ע"פ תכנית מס' 2765 אשר חלה בשטח לעת הפקדת תכנית 3770.</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <p>ע"פ סעיף 8 בהוראות תכנית 2765:</p> <p>"נקבע בזאת ... כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת..."</p> <p>התוספת מוצעת בתחום קווי הבניין למעט חריגה מזערית של הממ"ד לכיוון חזית מזרחית.</p> <p>אין מניעה לאשר את החריגה, ראה הרחבה בסעיף קווי בניין.</p> <p>נספח בינוי:</p> <p>בתכנית החלה בחלקה קיימים נספחי בינוי בקנ"מ 1:100 הנספח הינו שותק = מחייב.</p> <p>כמו כן קיים תשריט בקנ"מ 1:250</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>ע"פ סעיף 10. (ג) תותר הוצאת היתרי בניה בשלבים בהקבלה לבניה מקומת הקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא.</p> <p>במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה וריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר שמעליה..."</p> <p>מוצעת תוספת בניה בקומה ב' מפלס +6.00 כאשר קומת הקרקע + א' בנויות בהיתר מס' 2019/136.02.</p> <p>ע"פ הוראות התכנית יש להציג ריצוף ומעקה תקני הכולל מפלס עבור גג התוספת.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן :</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6192 שהוגש מיום 08/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני</p> <p>ונמצאה חריגה מזערית בקיר הממ"ד המזרחי כאשר הממ"ד פונה לחזית אחורית.</p> <p>כאמור סעיף קווי הבניין מעוגן כסטיה ניכרת בהוראות התכנית.</p> <p>ככלל כאשר עניין הקטנת מרווחים מעוגן בסעיף סטיה ניכרת לא ניתן לאשר חריגה כלל מקווי הבניין.</p> <p>אך המקרה שונה כאשר מדובר בבקשה לפתרון מיגון דירתי – ממ"ד.</p> <p>ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב סטיה ניכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה ובכפוף להנחיות .</p> <p>ע"פ ההנחיות חריגת ממ"ד לחזית אחורית ישמר מרחק של 1 מ' מגבל החלקה וחריגה לחזית הצידית לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח.</p> <p>קיימת עמידה בחריגת הממ"ד המוצע והתבצע הליך פרסום הכולל הקלה.</p> <p>מס' קומות /מס' יח"ד/ גובה בניה :</p> <p>מוצעת תוספת בניה לדירה קיימת . התוספת מוצעת במפלס הדירה ללא שינוי גובה ומס' קומות.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>ע"פ סעיף 10 (א) : "תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לבנינים קיימים בשטח.</p> <p>היקף שטחי הבניה לתוספות הינם פועל יוצא של תכניות הבינוי וע"פ נספחי הבינוי".</p> <p>ע"פ הערה בנספח הבינוי סה"כ שטח מותר לבניה לכיוון חזית צפונית 25 מ"ר.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצעת תוספת המתוכננת בתחום קווי הבניין ותואמת את קונטור נספח הבינוי כאשר בחלק מהתוספת מוצע ממ"ד.</p> <p>סה"כ שטח עיקרי מוצע: 11.06 מ"ר</p> <p>השטחים המוצעים תואמים את נספח הבינוי וע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>ש.שירות:</p> <p>מוצע ממ"ד</p> <p>ראה הרחבה בסעיף הבא.</p> <p>ממ"ד:</p> <p>כחלק מהתוספת כאמור מוצע ממ"ד.</p> <p>הממ"ד מוצע בשונה מנספח מחייב כאשר פורסמה הקלה בנושא בפתיחת הבקשה.</p> <p>הממ"ד מתוכנן כהמשכי לעמודת ממ"דים קיימים בהיתר בקומת הקרקע ו-א'.</p> <p>מיקום הממ"ד הינו בתחום קווי הבניין כאשר קיימת חריגה מזערית לכיוון חזית מזרחית וקיבלה התיחסות בסעיף קווי בניין.</p> <p>שטח הממ"ד כ-9 מ"ר. עומדת בהנחיות פקה"ע.</p> <p>תימוכין קניינים: הממ"ד מוצע בשטח התואם נספח. אין נגיע בשטח משותף. תימוכין קניינים לא רלוונטים.</p> <p>תכנית צל: הממ"ד מוצעת בשטח התואם נספח. לא רלוונטי.</p> <p>אישור שימור:</p> <p>ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור.</p> <p>תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור.</p> <p>התקבל אישור שימור מתאריך 30/12/2024</p> <p>חוות דעת תכנונית:</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| <p>יש להגיש כתנאי לקבלת היתר היתר תשריט בית משותף / היתר בניה מקורי / תצ"א מלפני 67 ע"מ לוודא בניה בהיתר.</p> <p>תימוכין קנייניים</p> <p>הבקשה המוצעת הינה תואמת נספח.</p> <p>תימוכין קניינים אינם רלוונטים.</p> <p>חומרי בניה :</p> <p>ע"פ הוראות תכנית בסעיף 10 ה :</p> <p>התוספת לבנינים ייבנו באבן תלטיש ולפי גבהי הקומות הקיימות."</p> <p>ע"ב ציין חיפוי ע"ג החזיתות.</p> <p>תנאים לדיון :</p> <p>איכות הסביבה – סומן לא שייך ע"י המערכת היות ו- עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר</p> <p>שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 29/09/2024 ע"י ענבל כהנה.</p> <p>שימור- התקבל אישור מתאריך 30/12/2024 ע"י חיה אושרת מורסיאנו</p> <p>התנגדויות :</p> <p>לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.</p> <p>יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.</p> |                   |                                      |
| <p>חריגה מקו בניין</p> <p>בניית ממ"ד ששונה מנספח הבינוי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>01/10/2024</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> |

**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**

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף 10.10 (ג) תותר הוצאת היתרי בניה בשלבים בהקבלה לבניה מקומת הקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא.

במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה וריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר שמעליה...."

מוצעת תוספת בניה בקומה ב' מפלס +6.00 כאשר קומת הקרקע + א' בנויות בהיתר מס' 2019/136.02.

ע"פ הוראות התכנית יש להציג ריצוף ומעקה תקני הכולל מפלס עבור גג התוספת.

חוות דעת תכנונית:

יש להגיש כתנאי לקבלת היתר תשריט בית משותף / היתר בניה מקורי / תצ"א מלפני 67 ע"מ לוודא בניה בהיתר.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>1995/0655.03</u> |
| מספר סידורי | <u>33</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה |
| שימוש עיקרי         | מגורים                                                        |
| מהות בקשה           | תוספת בניה, מרפסת וממ"ד, תוספת יח"ד ותוספת קומות.             |
| שטח האתר            |                                                               |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                               |
| סוג רישום בעלות     |                                                               |
| הכשרת עבירה         | כן                                                            |
| המבקש               | עלייאן אחמד                                                   |
| עורך הבקשה          | כהן ברכה                                                      |
| מתכנן השלד          | מהנדס לוי-שוורץ שמואל                                         |
| מספר מתנגדים        | 0                                                             |
| מספר שכנים שלא חתמו | 1                                                             |

**כתובת האתר**

|                        |
|------------------------|
| אל בוטמה 79 , בית צפפה |
|------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30280 | 135  | כן     |

| תבע   | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|-------|------------|------------|--------|------|-----|
| 2317  | תחילת תוקף | 27/12/1990 |        |      |     |
| 3801  | תחילת תוקף | 22/01/1993 |        |      |     |
| 3801  | תחילת תוקף | 22/01/1993 |        |      |     |
| א3801 | תחילת תוקף | 28/12/1995 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

בקשה לתוספת בניה במבנה קיים- מבוקשות תוספות יח"ד בקומת הקרקע של הבניין, הרחבת הקומה הקיימת בקומה א' ותוספת יח"ד מעל הבניין הקיים.

בנוסף, מבוקשת קומת מחסנים מתחת לקומת הקרקע.

קיימים היתרים קודמים למבנה : 1995/655.02, ו- 1995/655.01- לא ברור הקשר בין הבניה שאושרה לבניה הקיימת ומבוקשת כעת להכשרה, יש להתייחס להיתר הקיים וממנו להראות את המבוקש בהתאם לנדרש.

בנוסף, עפ"י המדידה נראה כי קיים מבנה נוסף במגרש זה, מדובר במגרש גדול מדונם- יש להתייחס כנדרש לבניה הקיימת, ולתת התייחסות לקיים בהרמוניקה.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, עפ"י רישום מפנקס הזכויות, הבדיקה בוצעה ע"י דסק שרות לקוחות.

פרסום לפי תקנה 149

פרוט הפרסום :

-הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות.

-הקלה בקו בניין אחורי (חזית מערבית), עבור קיר ללא פתחים בשיעור שאינו עולה על 30%.

-הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ".

-הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח קדמי בשיעור שאינו עולה על 40%.

-הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח אחורי בשיעור שאינו עולה על 40%.

-הקלה בקו בניין צידי (חזית דרום) בשיעור 10% עם פתחים ו 30% ללא פתחים.

בוצע הליך פרסום תקין, תום מועד הגשת התנגדויות 11/07/2023, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהתקבלו כתנאי לדיון

-חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר חניה.

בהתאם להוראות התוכנית 3801 סעיף 19 : "חניה פרטית : הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח"- נדרש להעביר את הבקשה לאישור הוועדה המחוזית לקבלת פטור מפתרון חניה.

-חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י ב- 31.10.2024, " אין מניעה לקידום את התיק בהתאם לחוות דעת צוות בקרת חניה מתאריך 17.01.2024, אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה.

תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית.

-חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 27.08.2023, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 30.01.2024, הוגשה התחייבות לשימור העצים.

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י 31.12.2023, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי.

**מידע קודם**

| מתאריך |  |
|--------|--|
|--------|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <p>באם להמליץ למחוזית לאשר את הפטור מחניה.</p> <p>הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/12/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> <p>אולם, לא צוין בהחלטה את עניין הצורך בפטור מחניה מהוועדה המחוזית- כפי דרישת התוכנית החלה.</p> <p>ולכן הבקשה מובאת לדיון נוסף ע"מ להפנות את הבקשה להתייחסותם.</p> <p>יתר ההחלטה נשארת בעינה.</p>                                                                                                           | <p>07/01/2025</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : מובא<br/>להכרעת הוועדה</p>                     |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>א3801</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>28/12/1995</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 5 מיוחד</p> <p>הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/12/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> <p>אולם, לא צוין בהחלטה את עניין הצורך בפטור מחניה מהוועדה המחוזית- כפי דרישת התוכנית החלה.</p> <p>ולכן הבקשה מובאת לדיון נוסף ע"מ להפנות את הבקשה להתייחסותם.</p> <p>יתר ההחלטה נשארת בעינה.</p> | <p>07/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                                    |
| <p>הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו :</p> <p>ההקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות.</p> <p>ההקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>04/12/2024</p> | <p>דיון בוועדת משנה<br/>: לאשר את<br/>הבקשה בכפוף<br/>לשינויים ובתנאים</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ככוללות ההקלות להלן כאילו פורסמו בפועל :</p> <p>-לעומק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית.</p> <p>-לעניין גובה מירבי- גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע +11.37</p> <p>הועדה החליטה להכיר בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד וכולל בתוכו את ההקלות שנתבקשו.</p> <p>במקביל, נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית, נושא זה לא נבחן בוועדה לפיכך יש להחזיר לדיון נוסף בגינו.</p> <p>הוגשה הרמוניקה בהתאם להערות הבדיקה, קיים בניין נוסף בשטח, אולם, אינו רלוונטי לבקשה זו כיוון שקיים תצ"ר משנת 2020 אשר הגדיר את גודל המגרש בו מוגשת הבקשה וחישוב זכויות הבניה מתייחס לחלק היחסי של המגרש המדובר בהתאם לתצ"ר המאושר- שטח המגרש, החלקה הארעית הינו 664 מ"ר, עפ"י שטח זה בוצעו חישובי זכויות הבניה, כנדרש.</p> <p>זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 :</p> <p>אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו.</p> <p>בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>השטח המבוקש-</p> <p>ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 87.48 מ"ר ומוצע 243.23 מ"ר- סה"כ 330.71 מ"ר,</p> <p><math>664 \times 50\% = 332</math> מ"ר, עומדים במותר.</p> <p><math>664 \times 12.50\% = 83</math> מ"ר מוצע 82.79 מ"ר, בנוסף, מוצג שטח מעברים ומדרגות לקומת המרתף בשטח של 26.39 מ"ר.</p> <p>בנוסף, מבוקש 20.97 מ"ר לממ"דים, לממ"דים עבור הקומות מעל, בהתאם לדרישות מיגון, ניתן לאשר.</p> <p>לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן הן חושבו בהתאם לתוכנית 4213- בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב.</p> <p>פרוט המבוקש לפי קומות :</p> <p>תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|
| <p>במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להענקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, בקשה מס' 1995/655.01, ההרמוניקה מציגה חישוב שטחי האחסנה המוצעים 52.31 מ"ר + 9.91 מ"ר קיים וכעת מבוקש לשנות את מיקומו- שטחי השירות עומדים בזכויות המותרות, 12.5% עבור שירות בהתאם לתוכנית החלה.</p> <p>בנוסף, מחושב מהלך המדרגות ומבואות הגישה למחסנים כתוספת לשטחי השירות בשטח של 27.41 מ"ר כיוון שהתוכנית לא כללה התייחסות כיצד לכלול אותם בשטחים המותרים.</p> <p>תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30</p> <p>תוכנית קומה א' מפלס 3.22 +</p> <p>תוכנית קומה ב' מפלס 7.27 +</p> <p>מפלסים אלו הינם ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.</p> <p>מפלס קומת הגג 10.27 +</p> <p>יש להציג מידות חוץ מלאות, ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>יש להשלים את התיקונים הקטנים ע"ג ההרמוניקה.</p> |                   |                                                         |
| <p>הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, ללא התייחסות ברורה לקיים בשטח- תוספת בניין למגרש הכולל בניה קיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה.</p> <p>בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלות שפורסמו:</p> <p>-הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות.</p> <p>-הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ".</p> <p>האם ניתן להכיר:</p> <p>-לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית.</p> <p>-לעניין גובה מירבי- גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע 11.37 + חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו.</p>                                                                                                                                                  | <p>20/11/2024</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : מובא<br/>להכרעת הוועדה</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>במקביל, נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית.</p> <p>הוגשה הרמוניקה בהתאם להערות הבדיקה, קיים בניין נוסף בשטח, אולם, אינו רלוונטי לבקשה זו כיוון שקיים תצ"ר משנת 2020 אשר הגדיר את גודל המגרש בו מוגשת הבקשה וחשוב זכויות הבניה מתייחס לחלק היחסי של המגרש המדובר בהתאם לתצ"ר המאושר- שטח המגרש, החלקה הארעית הינו 664 מ"ר, עפ"י שטח זה בוצעו חישובי זכויות הבניה, כנדרש.</p> <p>זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 :</p> <p>אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו.</p> <p>בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>השטח המבוקש-</p> <p>ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 87.48 מ"ר ומוצע 243.23 מ"ר- סה"כ 330.71 מ"ר,</p> <p><math>664 \times 50\% = 332</math> מ"ר, עומדים במותר.</p> <p><math>664 \times 12.50\% = 83</math> מ"ר מוצע 82.79 מ"ר, בנוסף, מוצג שטח מעברים ומדרגות לקומת המרתף בשטח של 26.39 מ"ר.</p> <p>בנוסף, מבוקש 20.97 מ"ר לממ"דים, לממ"דים עבור הקומות מעל, בהתאם לדרישות מיגון, ניתן לאשר.</p> <p>לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן הן חושבו בהתאם לתוכנית 4213- בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב.</p> <p>פרוט המבוקש לפי קומות :</p> <p>תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50-</p> <p>במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, בקשה מס' 1995/655.01, ההרמוניקה מציגה חישוב שטחי האחסנה המוצעים 52.31 מ"ר + 9.91 מ"ר קיים וכעת מבוקש לשנות את מיקומו- שטחי השירות עומדים בזכויות המותרות, 12.5% עבור שירות בהתאם לתוכנית החלה.</p> <p>בנוסף, מחושב מהלך המדרגות ומבואות הגישה למחסנים כתוספת לשטחי השירות בשטח של 27.41 מ"ר כיוון שהתוכנית לא כללה התייחסות כיצד לכלול אותם בשטחים המותרים.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>תוכנית קומת קרקע מפלס <math>716.30 + 0.00</math></p> <p>תוכנית קומה א' מפלס <math>+3.22</math></p> <p>תוכנית קומה ב' מפלס <math>+7.27</math></p> <p>מפלסים אלו הינם ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.</p> <p>מפלס קומת הגג <math>+10.27</math></p> <p>יש להציג מידות חוץ מלאות, ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>יש להשלים את התיקונים הקטנים ע"ג ההרמוניקה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>3801 א</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>28/12/1995</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 5 מיוחד</p> <p>הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, ללא התייחסות ברורה לקיים בשטח- תוספת בניין למגרש הכולל בניה קיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה.</p> <p>בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלות שפורסמו :</p> <p>-הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות.</p> <p>-הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ".</p> <p>האם ניתן להכיר :</p> <p>-לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית.</p> <p>-לעניין גובה מירבי- גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע <math>+11.37</math> חורג מגובה מותר, לא בוקשה</p> | <p>10/11/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו.</p> <p>במקביל, נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית.</p> <p>הוגשה הרמוניקה בהתאם להערות הבדיקה, קיים בניין נוסף בשטח, אולם, אינו רלוונטי לבקשה זו כיוון שקיים תצ"ר משנת 2020 אשר הגדיר את גודל המגרש בו מוגשת הבקשה וחישוב זכויות הבניה מתייחס לחלק היחסי של המגרש המדובר בהתאם לתצ"ר המאושר- שטח המגרש, החלקה הארעית הינו 664 מ"ר, עפ"י שטח זה בוצעו חישובי זכויות הבניה, כנדרש.</p> <p>זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 :</p> <p>אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו.</p> <p>בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>השטח המבוקש-</p> <p>ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 87.48 מ"ר ומוצע 243.23 מ"ר- סה"כ 330.71 מ"ר,</p> <p><math>664 \times 50\% = 332</math> מ"ר, עומדים במותר.</p> <p><math>664 \times 12.50\% = 83</math> מ"ר מוצע 82.79 מ"ר, בנוסף, מוצג שטח מעברים ומדרגות לקומת המרתף בשטח של 26.39 מ"ר.</p> <p>בנוסף, מבוקש 20.97 מ"ר לממ"דים, לממ"דים עבור הקומות מעל, בהתאם לדרישות מיגון, ניתן לאשר.</p> <p>לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן הן חושבו בהתאם לתוכנית 4213- בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב.</p> <p>שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40%- מוצג חישוב של תכסית, התכסית המוצעת פחות מ- 20%, ניתן לאשר.</p> <p>פרוט המבוקש לפי קומות :</p> <p>תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50-</p> <p>במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>אושרו חללים אלו, בקשה מס' 1995/655.01, ההרמוניקה מציגה חישוב שטחי האחסנה המוצעים 52.31 מ"ר + 9.91 מ"ר קיים וכעת מבוקש לשנות את מיקומו- שטחי השירות עומדים בזכויות המותרות, 12.5% עבור שירות בהתאם לתוכנית החלה.</p> <p>בנוסף, מחושב מהלך המדרגות ומבואות הגישה למחסנים כתוספת לשטחי השירות בשטח של 27.41 מ"ר כיוון שהתוכנית לא כללה התייחסות כיצד לכלול אותם בשטחים המותרים.</p> <p>תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 716.30</p> <p>תוכנית קומה א' מפלס +3.22</p> <p>תוכנית קומה ב' מפלס +7.27</p> <p>מפלסים אלו הינם ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.</p> <p>מפלס קומת הגג +10.27</p> <p>יש להציג מידות חוץ מלאות, ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>יש להשלים את התיקונים הקטנים ע"ג ההרמוניקה.</p>                                                                                                                                                                 |                   |                                                       |
| <p>כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, אין התייחסות ברורה לקיים בשטח, נדרש להתייחס לבניין הנוסף במגרש כולל לבניה הקיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה.</p> <p>בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלה שפורסמה לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית.</p> <p>וכן לעניין גובה מירבי- בוקשה הקלה לתוספת קומה אולם לגובה בניין לא בוקשה הקלה- האם נדרש להכיר בהקלה לקומה ככוללת גובה שונה מהמותר.</p> <p>לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית.</p> <p>זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 :</p> <p>אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו.</p> <p>בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>השטח המבוקש-</p> | <p>08/05/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר - סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבניין מס' 1.</p> <p>עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר, לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים.</p> <p>יש להציג את השטחים המאושרים בבניין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר.</p> <p>12.50% - מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע, וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבניין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת.</p> <p>בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה - נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר.</p> <p>לגבי חדרי מדרגות ומבואות - התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן.</p> <p>שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40% - יש להוסיף חישוב תכסית.</p> <p>פרוט המבוקש לפי קומות :</p> <p>תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50 -</p> <p>במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בשטח של כ- 10 מ"ר. יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך.</p> <p>בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים - חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום - ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאיזה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש - מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתיד לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן.</p> <p>בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם למצוין בסעיף "זכויות בניה" - עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין מס' המחסנים הנדרש - 3 מחסנים לכל יח"ד בבניין זה.</p> <p>תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10 מ"ר המוצג כ"קיים" - יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה.</p> <p>במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני- אין מניעה לאשר את הבינוי.</p> <p>השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה- לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע.</p> <p>בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה.</p> <p>תוכנית קומה א' מפלס +3.22</p> <p>מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבניין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבניין מבוקש ממ"ד.</p> <p>בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיז לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא ניתן לאשר כפי המוצג בהרמוניקה.</p> <p>יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים.</p> <p>יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן.</p> <p>תוכנית קומה ב' מפלס +7.27</p> <p>במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד.</p> <p>יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן.</p> <p>מפלס קומת הגג +10.27</p> <p>יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור.</p> <p>ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל הקומות.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00 מיום : 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי הבניין- כפי המצוין בתיק המידע.</p> <p>בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים.</p> <p>אין מניעה לאשר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיז" ראה פרוט בסעיף רלוונטי.</p> <p>בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים.</p> <p>מס' מבנים על מגרש</p> <p>במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר.</p> <p>הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל.</p> <p>גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע 11.37+ חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו.</p> <p>נסח טאבו שהוגש אינו תואם למבקש הבקשה</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |                   |                                                          |
| <p>כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, אין התייחסות ברורה לקיים בשטח, נדרש להתייחס לבניין הנוסף במגרש כולל לבניה הקיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>06/03/2024</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלה שפורסמה לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית.</p> <p>וכן לעניין גובה מירבי- בוקשה הקלה לתוספת קומה אולם לגובה בניין לא בוקשה הקלה- האם נדרש להכיר בהקלה לקומה ככוללת גובה שונה מהמותר.</p> <p>לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית.</p> <p>זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 :</p> <p>אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו.</p> <p>בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>השטח המבוקש-</p> <p>ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר- סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבניין מס' 1.</p> <p>עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר, לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים.</p> <p>יש להציג את השטחים המאושרים בבניין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר.</p> <p>12.50%- מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע, וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבניין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת.</p> <p>בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה- נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר.</p> <p>לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן.</p> <p>שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40%- יש להוסיף חישוב תכסית.</p> <p>פרוט המבוקש לפי קומות :</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50-</p> <p>במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בשטח של כ- 10 מ"ר. יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך.</p> <p>בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעסקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאיזה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש- מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתידי לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן.</p> <p>בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם למצוין בסעיף "זכויות בניה"- עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין מס' המחסנים הנדרש- 3 מחסנים לכל יח"ד בבניין זה.</p> <p>תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30</p> <p>במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10 מ"ר המוצג כ"קיים"- יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה.</p> <p>במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני- אין מניעה לאשר את הבינוי.</p> <p>השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה- לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע.</p> <p>בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה.</p> <p>תוכנית קומה א' מפלס 3.22 +</p> <p>מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבניין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבניין מבוקש ממ"ד.</p> <p>בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיז לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא ניתן לאשר כפי המוצג בהרמוניקה.</p> <p>יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן.</p> <p>תוכנית קומה ב' מפלס +7.27</p> <p>במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד.</p> <p>יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן.</p> <p>מפלס קומת הגג +10.27</p> <p>יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור.</p> <p>ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל הקומות.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00 מיום : 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע.</p> <p>הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי הבניין- כפי המצוין בתיק המידע.</p> <p>בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים.</p> <p>אין מניעה לאשר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיז" ראה פרוט בסעיף רלוונטי.</p> <p>בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים.</p> <p>מס' מבנים על מגרש</p> <p>במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר.</p> <p>הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל.</p> <p>גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע +11.37 חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>3801</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>22/01/1993</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 5 מיוחד</p> <p>תכניות כפופות : תוכנית 2317</p> <p>התוכנית כפופה לתוכנית מתאר</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>לא קיים נספח בינוי מפורט.</p> <p>קווי בניין</p>                                                                                                                                                                              | <p>06/03/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00 מיום : 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע.</p> <p>הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי הבניין- כפי המצוין בתיק המידע.</p> <p>בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים.</p> <p>אין מניעה לאשר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיז" ראה פרוט בסעיף רלוונטי.</p> <p>בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים.</p> <p>מספר קומות</p> <p>הבקשה מציגה קומה קיימת במפלס 3.22+, מתחת לקומה זו ומעל קומה זו מבוקשות קומות מגורים, וכן מבוקשת קומת מרתף הכוללת מחסנים מתחת לקרקע - עפ"י תכנית ניתן לאשר 2 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף- בוקשה הקלה לתוספת קומה- 3 קומות במקום 2 קומות, אין מניעה לאשר תוספת קומה.</p> <p>גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע 11.37+ חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה.</p> <p>מס' יח"ד התוכנית לא ציינה מס' מירבי של יח"ד- בבקשה הנוכחית מוצעות 3 יח"ד, יש לציין כמה יח"ד מאושרות סה"כ במגרש זה, נדרש להשלים.</p> <p>מס' מבנים על מגרש</p> <p>במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר.</p> <p>הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל.</p> <p>מרפסות זיז</p> <p>במסגרת הבקשה מבוקשות 6 מרפסות זיז עבור 2 יחד, עבור כל דירה שטח כולל של מרפסות הזיז הינו כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר ליחיד כ"מרפסות מקורות" בתנאי שהממוצע לכלל הדירות יהיה 12 מ"ר, נדרש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה המפרט עמידה בתנאי זה.</p> <p>עפ"י הוראות התוכנית בסעיף 9 ח' (11) : "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ', אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה מרפסת יהיה מעקה סורג"- בוקשו 3 הקלות לעניין המרפסות.</p> <p>-הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ'- מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה זו ככוללת הקלה לשינוי עומק מהוראות התוכנית כיוון שבוקשה הקלה לא מדויקת בהתאם להוראות התוכנית, כאשר ההקלה הנדרשת הינה הקלה מעומק מירבי של מרפסת זיז העולה על 1.20 מ' כפי הוראות התוכנית.</p> <p>-הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח קדמי בשיעור שאינו עולה על 40%.</p> <p>-הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח אחורי בשיעור שאינו עולה על 40%.</p> <p>עפ"י סימון מחלקת מידע קו בניין קדמי מוצג כ- 10 מ' וקו בניין וצידי 4 מ'.</p> <p>מבדיקת עומקי מרפסות הזיז בסימון הקיים כעת, מבוקש חריגה בקו בניין קדמי בשיעור של כ- 1.3 מ', אין מניעה לאשר, מדובר בחריגה הקטנה מ- 2 מ' ומ- 40% עומדים במותר.</p> <p>ובחזית הצידי שבה סימון המרחק הינו 4 מ'- מדובר בחריגה מוצעת של כ- 1.2 מ', ניתן לאשר בחזית צידית עד חריגה של 10% והשארת מרווח של עד 2.70 מ' מגבול חלקה, עומדים במותר וניתן לאשר את החריגה המוצעת.</p> <p>לעניין אורך מרפסות וסוג המעקה הבקשה מוצגת בהתאם להוראות התוכנית אין מניעה לאשר.</p> <p>בנוסף, "מרפסות הזיז" המבוקשות עומדים בדרישות "צמד מרפסות" של המחלקה- ניתן לאשר.</p> <p>זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 :</p> <p>אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו.</p> <p>בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>השטח המבוקש-</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר- סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבניין מס' 1.</p> <p>עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר, לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים.</p> <p>יש להציג את השטחים המאושרים בבניין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר.</p> <p>12.50%- מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע, וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבניין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת.</p> <p>בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה- נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר.</p> <p>לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן.</p> <p>שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40%- יש להוסיף חישוב תכסית.</p> <p>פרוט המבוקש לפי קומות :</p> <p>תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50-</p> <p>במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בשטח של כ- 10 מ"ר- יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך.</p> <p>בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאיזה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש- מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתיד לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן.</p> <p>בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם למצוין בסעיף "זכויות בניה"- עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין מס' המחסנים הנדרש- 3 מחסנים לכל יחיד בבניין זה.</p> <p>תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30</p> <p>במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10 מ"ר המוצג כ"קיים"- יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני- אין מניעה לאשר את הבינוי.</p> <p>השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה- לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע.</p> <p>בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה.</p> <p>תוכנית קומה א' מפלס +3.22</p> <p>מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבניין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבניין מבוקש ממ"ד.</p> <p>בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיז לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא ניתן לאשר כפי המוצג בהרמוניקה.</p> <p>יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים.</p> <p>יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן.</p> <p>תוכנית קומה ב' מפלס +7.27</p> <p>במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד.</p> <p>יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן.</p> <p>מפלס קומת הגג +10.27</p> <p>יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור.</p> <p>ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל הקומות</p> <p>יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה, כולל עניין השטחים.</p> <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>בעלויות</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| <p>הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, עפ"י רישום מפנקס הזכויות, הבדיקה בוצעה ע"י דסק שרות לקוחות.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>-חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר חניה.</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית 3801 סעיף 19 : "חניה פרטית : הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח"- נדרש להעביר את הבקשה לאישור הוועדה המחוזית לקבלת פטור מפתרון חניה.</p> <p>-חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י ב- 31.10.2024, " אין מניעה לקידום את התיק בהתאם לחוות דעת צוות בקרת חניה מתאריך 17.01.2024, אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה.</p> <p>תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית.</p> <p>-חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 27.08.2023, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.</p> <p>-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 30.01.2024, הוגשה התחייבות לשימור העצים.</p> <p>-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י 31.12.2023, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי.</p> |                   |                        |
| <p>הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות</p> <p>קלה בקו בניין אחורי ( חזית מערבית), עבור קיר ללא פתחים בשיעור שאינו עולה על 30%.</p> <p>הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ".</p> <p>הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח קדמי בשיעור שאינו עולה על 40%</p> <p>הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח אחורי בשיעור שאינו עולה על 40%</p> <p>הקלה בקו בניין צידי (חזית דרום) בשיעור 10% עם פתחים ו 30% ללא פתחים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>07/06/2023</p> | <p>הכנת נוסח פרסום</p> |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                  |   |
|------|---------------------------------------------------|---|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין | 1 |

|    |                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                   |
| 3  | אישור פיקוד העורף הג"א                                                           |
| 4  | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                     |
| 5  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                 |
| 6  | תשלום אגרת בניה                                                                  |
| 7  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים |
| 8  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
| 9  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |
| 10 | אישור שירותי הכבאות                                                              |
| 11 | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                    |
| 12 | תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.                                              |
| 13 | הריסת המסומן בצהוב מהווה תנאי להיתר בניה.                                        |

**המלצת האגף**  
**מובא להכרעת הועדה**

באם להמליץ למחוזית לאשר את הפטור מחניה.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/12/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

אולם, לא צוין בהחלטה את עניין הצורך בפטור מחניה מהוועדה המחוזית- כפי דרישת התוכנית החלה.

ולכן הבקשה מובאת לדיון נוסף ע"מ להפנות את הבקשה להתייחסותם.

יתר ההחלטה נשארת בעינה.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2017/0372.01</u> |
| מספר סידורי | <u>34</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| סוג בקשה            | חידוש היתר                         |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                     |
| מהות בקשה           | חידוש היתר להיתר מס' 17/372        |
| שטח האתר            |                                    |
| שטח לחישוב זכויות   |                                    |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                           |
| הכשרת עבירה         | לא                                 |
| המבקש               | אדנים תמ"א 38 ברגמן 6 ירושלים בע"מ |
| עורך הבקשה          | אדריכל ברלב דן                     |
| מתכנן השלד          | זילברמן שלמון                      |
| מספר מתנגדים        | 0                                  |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                  |

**כתובת האתר**

|                         |
|-------------------------|
| ברגמן אליעזר 6, בית וגן |
|-------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30166 | 164  | כן     |

|      |            |            |        |      |     |
|------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 1042 | תחילת תוקף | 20/09/1979 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

2017/0372.01 – חידוש היתר ללא שינוי בעלי ענין בהיתר

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה המוצעת:

חידוש היתר מס' 116574 שהופק בתיק 2017/0372.00 ביום 07.12.2021

**מידע קודם**

| מתאריך                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------|
| <p>המלצת האגף :</p> <p>מומלץ לאשר את הבקשה :</p> <p>מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 07.12.2027</p> <p>יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.</p>                                                                                                                                                                                                                         | <p>23/12/2024</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לחדש<br/>היתר בניה<br/>בתנאים</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>1042</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>20/09/1979</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>חוות דעת :</p> <p>רקע לבקשה</p> <p>ביום 07.12.2021 הופק היתר בניה מס' : 116574, לתיק בנין מס' : 2017/0372.00 עבור "בניית תוספות בניה בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה".</p> <p>תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך : 07.12.2024</p> <p>עתה להיתר זה מבוקש חידוש היתר ללא שינוי בעלי עניין בהיתר.</p> | <p>15/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>עפ"י סעיפים 59, 60 לתקנות תכנון ובנייה ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים.</p> <p>להלן נימוק ע"ב לחידוש היתר הבנייה כפי שהתקבל בדף הבקשה: 1. בעיות רישום קנייניות בדירות הקיימות. 2. עצירת העבודה לחלוטין מה- 7 לאוקטובר. נערכים להמשך ביצוע עם שיפור מצב זמינות פועלים.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**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**

המלצת האגף:

מומלץ לאשר את הבקשה:

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 07.12.2027

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2017/0194.02</u> |
| מספר סידורי | <u>35</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| סוג בקשה            | תוכנית שינויים            |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים, בית תפילה |
| מהות בקשה           | שינוי ללא תוספת שטחים     |
| שטח האתר            |                           |
| שטח לחישוב זכויות   |                           |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                  |
| הכשרת עבירה         | לא                        |
| המבקש               | גבריאלי שר ישראל עמותה    |
| עורך הבקשה          | אדריכל אופק אבנר          |
| מתכנן השלד          | ניסים פז שלמה             |
| מספר מתנגדים        | 0                         |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                         |

**כתובת האתר**

|                      |
|----------------------|
| פתחיה 6, שמעון הצדיק |
|----------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30091 | 111  | לא     |

|        |            |            |        |      |     |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 30091ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

מהות הבקשה :

בתאריך 17.03.2025 הופק היתר בניה בתיק מס' 201/7 1/94.00 ל הריסת מבנה קיים כולל שימור והקמת בניין הכולל בית כנסת ומגורים. במסגרת הבקשה הוקם בניין בן 5 קומות הכולל 3 יח"ד ובית כנסת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצעים השינויים הבאים :



קומת מרתף מפלס 6.18- : מוצע הזזת היסודות בכוון הדרומי של הבניין (עפ"י תכנית מהנדס) ואטימת פתח קיים.

קומת חניה מפלס 3.10- : מוצע הזזת היסודות בכוון הדרומי של הבניין (עפ"י תכנית מהנדס), אטימת פתח קיים ופתיחת פתח, יצירת נישה עבור ארון מים שקוע בקיר ובניית קיר עבור שחרור עשן ממרתף

קומת קרקע מפלס 0.00 + : מוצע :

- הנמכת המפלס

- סגירה פנימית של חדר מדרגות בהתאם להנחיות כבוי אש ובניית מדרגות חוץ הכוללות פתח כניסה/יציאה חירום מחדר מדרגות.

-מוצע כניסה למעלית מהשטח המשותף.

- מוצע פרגולה וקרוי עבור כניסה למעלית

- העתקת גמל המים לקומת החניה

- שינויים פנימיים

קומה א' מפלס 3.50 + : מוצע הנמכת המפלס, שינויים פנימיים הכוללים אטימת שטח מאולם בית הכנסת והפיכתו לחלל ללא שימוש כמו כן מוצע אטימת חלון והפיכת קיר זכוכית לקיר אבן.

קומה ב' מפלס 7.00 + : מוצע הנמכת המפלס, שינויים בפתחים הכוללים פתיחה ואטימת חלונות ושינויים פנימיים כמו כן מוצע הפיכת קיר זכוכית לקיר אבן.

קומה ג' מפלס 10.50 + : מוצע הנמכת המפלס, שינויים בפתחים הכוללים פתיחה ואטימת חלונות ושינויים פנימיים כמו כן מוצע הפיכת קיר זכוכית לקיר אבן.

קומה ד' מפלס 14.40 + : מוצע הנמכת המפלס, שינויים בפתחים הכוללים פתיחה ואטימת חלונות ושינויים פנימיים כמו כן מוצע הפיכת קיר זכוכית לקיר אבן.

מפלס הגג : מוצע הנמכת המפלס אטימת ופריצת פתחים שינוי מיקום הדוודים.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24/12/2024 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> <p>קומת מרתף מפלס 6.18- : מוצע הזזת היסודות בכוון הדרומי של הבניין (עפ"י תכנית מהנדס) ואטימת פתח קיים. – אין מניעה מלאשר</p> <p>קומת חניה מפלס 3.10- : מוצע הזזת היסודות בכוון הדרומי של הבניין (עפ"י תכנית מהנדס), אטימת פתח קיים ופתיחת פתח, יצירת נישה עבור ארון מים שקוע בקיר ובניית קיר עבור שחרור עשן ממרתף – אין מניעה מלאשר</p> <p>קומת קרקע מפלס 0.00 + : מוצע :</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>- הנמכת המפלס</p> <p>- סגירה פנימית של חדר מדרגות בהתאם להנחיות כבוי אש ובניית מדרגות חוץ הכוללות פתח כניסה/יציאה חירום מחדר מדרגות. – המדרגות המוצעות הינן מעבר לתחום קווי הבניין עפ"י תקנות סטיה ניכרת סעיף 4(ז) ניתן לאשר מדרגות אלו בתנאי שהמגרש הגובל בצד המדרגות אינו מיועד למגורים – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>-מוצע כניסה למעלית מהשטח המשותף.</p> <p>- מוצע פרגולה עבור כניסה למעלית – עפ"י תקנות בנייה במרווחים ניתן לאשר גגון אשר אורכו אינו עולה על 3 מ' מקו הבנין – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>- העתקת גמל המים לקומת החניה</p> <p>- שינויים פנימיים</p> <p>מפלס הגג : מוצע הנמכת המפלס אטימת ופריצת פתחים שינוי מיקום הדוודים – לא צוינו מפלסים אבסולוטיים בתכנית כמו כן בחתכים ובחזיתות מופיע מעקה קל אשר לא מוצע בתכנית ובהיתר המקורי דבר המגביה את גובה הבניין, לא ניתן לאשר ויש לבטל את המעקה המוצע.</p> <p>תיקונים לפי תכנית a</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>30091ג</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>16/07/1959</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש.</p> <p>חוות דעת הנדסית – התקבלה בתאריך 10.09.2023 מדייגו פרסובסקי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>24/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חוות דעת גורמים טרם דיון :</p> <p>הסדרי תנועה – אושר .</p> <p>שימור - אושר</p> <p>חוות דעת מחלקת רישוי</p> <p>קומת מרתף מפלס 6.18- : מוצע הזזת היסודות בכוון הדרומי של הבניין (עפ"י תכנית מהנדס) ואטימת פתח קיים. – אין מניעה מלאשר.</p> <p>קומת חניה מפלס 3.10- : מוצע הזזת היסודות בכוון הדרומי של הבניין (עפ"י תכנית מהנדס), אטימת פתח קיים ופתיחת פתח, יצירת נישא עבור ארון מים שקוע בקיר ובניית קיר עבור שחרור עשן ממרתף – אין מניעה מלאשר</p> <p>קומת קרקע מפלס 0.00 + : מוצע :</p> <p>- הנמכת המפלס</p> <p>- סגירה פנימית של חדר מדרגות בהתאם להנחיות כבוי אש ובניית מדרגות חוץ הכוללות פתח כניסה/יציאה חירום מחדר מדרגות. – המדרגות המוצעות הינן מעבר לתחום קווי הבניין עפ"י תקנות סטיה ניכרת סעיף 4(ז) ניתן לאשר מדרגות אלו בתנאי שהמגרש הגובל בצד המדרגות אינו מיועד למגורים – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>-מוצע כניסה למעלית מהשטח המשותף.</p> <p>- מוצע פרגולה עבור כניסה למעלית – עפ"י תקנות בנייה במרווחים ניתן לאשר גגון אשר אורכו אינו עולה על 3 מ' מקו הבנין – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>- העתקת גמל המים לקומת החניה</p> <p>- שינויים פנימיים</p> <p>אין מניעה מלאשר</p> <p>קומה א' מפלס 3.50 + : מוצע הנמכת המפלס, שינויים פנימיים הכוללים אטימת שטח מאולם בית הכנסת והפיכתו לחלל ללא שימוש כמו כן מוצע אטימת חלון והפיכת קיר זכוכית לקיר אבן – אין מניעה מלאשר</p> <p>קומה ב' מפלס 7.00 + : מוצע הנמכת המפלס, שינויים בפתחים הכוללים פתיחה ואטימת חלונות ושינויים פנימיים כמו כן מוצע הפיכת קיר זכוכית לקיר אבן – אין מניעה מלאשר</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| <p>קומה ג' מפלס + 10.50 : מוצע הנמכת המפלס, שינויים בפתחים הכוללים פתיחה ואטימת חלונות ושינויים פנימיים כמו כן מוצע הפיכת קיר זכוכית לקיר אבן - אין מניעה מלאשר .</p> <p>קומה ד' מפלס + 14.40 : מוצע הנמכת המפלס, שינויים בפתחים הכוללים פתיחה ואטימת חלונות ושינויים פנימיים כמו כן מוצע הפיכת קיר זכוכית לקיר אבן - אין מניעה מלאשר .</p> <p>מפלס הגג : מוצע הנמכת המפלס אטימת ופריצת פתחים שינוי מיקום הדוודים – לא צוינו מפלסים אבסולוטיים בתכנית כמו כן בחתכים ובחזיתות מופיע מעקה קל אשר לא מוצע בתכנית ובהיתר המקורי דבר המגביה את גובה הבניין, לא ניתן לאשר ויש לבטל את המעקה המוצע.</p> <p>הקלות :</p> <p>חריגה מקו בניין צידי בחזית מזרחית, הוספת גרם מדרגות חירום ביציאה מחדר מדרגות ראשי דרישת כבוי אש.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות.</p> <p>סימונים גרפיים :</p> <p>תיקונים לפי תכנית a</p> |                   |                                      |
| <p>חריגה מקו בנין צידי בחזית מזרחית</p> <p>הוספת גרם מדרגות חירום ביציאה מחדר מדרגות</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>05/11/2024</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                  |   |
|------|-------------------------------------------------------------------|---|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                 | 1 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                    | 2 |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                            | 3 |
|      | אישור שירותי הכבאות                                               | 4 |
|      | אישור משרד הבריאות                                                | 5 |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה      | 6 |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                     | 7 |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות | 8 |

|    |                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | תשלום אגרת בניה                                                                  |
| 10 | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים |
| 11 | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
| 12 | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |

### המלצת האגף

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

קומת מרתף מפלס 6.18- : מוצע הזזת היסודות בכוון הדרומי של הבניין (עפ"י תכנית מהנדס) ואטימת פתח קיים. – אין מניעה מלאשר

קומת חניה מפלס 3.10- : מוצע הזזת היסודות בכוון הדרומי של הבניין (עפ"י תכנית מהנדס), אטימת פתח קיים ופתיחת פתח, יצירת נישא עבור ארון מים שקוע בקיר ובניית קיר עבור שחרור עשן ממרתף – אין מניעה מלאשר

קומת קרקע מפלס 0.00 + : מוצע :

- הנמכת המפלס

- סגירה פנימית של חדר מדרגות בהתאם להנחיות כבוי אש ובניית מדרגות חוץ הכוללות פתח כניסה/יציאה חירום מחדר מדרגות. – המדרגות המוצעות הינן מעבר לתחום קווי הבניין עפ"י תקנות סטיה ניכרת סעיף 4(ז) ניתן לאשר מדרגות אלו בתנאי שהמגרש הגובל בצד המדרגות אינו מיועד למגורים – המוצע עומד בדרישה.

- מוצע כניסה למעלית מהשטח המשותף.

- מוצע פרגולה עבור כניסה למעלית – עפ"י תקנות בנייה במרווחים ניתן לאשר גגון אשר אורכו אינו עולה על 3 מ' מקו הבנין – המוצע עומד בדרישה.

- העתקת גמל המים לקומת החניה

- שינויים פנימיים

מפלס הגג : מוצע הנמכת המפלס אטימת ופריצת פתחים שינוי מיקום הדוודים – לא צוינו מפלסים אבסולוטיים בתכנית כמו כן בחתכים ובחזיתות מופיע מעקה קל אשר לא מוצע בתכנית ובהיתר המקורי דבר המגביה את גובה הבניין, לא ניתן לאשר ויש לבטל את המעקה המוצע.

תיקונים לפי תכנית a

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2023/0328.00</u> |
| מספר סידורי | <u>36</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | עבודות הריסה, עבודות בדרכים                                                              |
| שימוש עיקרי         | דרכים/תחנות, דרכים/תחנות                                                                 |
| מהות בקשה           | הריסה חלקית של מבנה בעל קומה אחת, הנמוך ממפלס הרחוב, לטובת מקטע 41 של הקו הכחול של הרק"ל |
| שטח האתר            |                                                                                          |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                          |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                                 |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                                       |
| המבקש               | מר מחלקת תושי"ה                                                                          |
| עורך הבקשה          | אדריכל מילסון ארד סלמה                                                                   |
| מתכנן השלד          | מהנדס גרושקו יואל                                                                        |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                                        |
| מספר שכנים שלא חתמו | 93                                                                                       |

**כתובת האתר**

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>המלך גורג 59 , מרכז העיר</b> |
|---------------------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30037 | 128  | כן     |
| 30037 | 130  | כן     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| 0882   | תחילת תוקף | 29/10/1959 |        |      |     |
| 0923   | תחילת תוקף | 16/02/1967 |        |      |     |
| 0923   | תחילת תוקף | 16/02/1967 |        |      |     |
| 0923   | תחילת תוקף | 16/02/1967 |        |      |     |
| 178129 | תחילת תוקף | 01/09/2018 |        |      |     |
| 178129 | תחילת תוקף | 01/09/2018 |        |      |     |
| 2155   | תחילת תוקף | 21/06/1981 |        |      |     |
| 2155   | תחילת תוקף | 21/06/1981 |        |      |     |
| 9988   | תחילת תוקף | 25/08/2015 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

תב"ע : - 178129 - הקו היכחול תחילת תוקף: 01\09\2018

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מציעים הריסת חלק ממבנה תת קרקעי ברחוב המלך פינת אגרון כהכנה לתוואי הרכבת הקלה.

בגוש 30037 חלקות 128 ו1301

הבקשה תואמת תכנית 178129 החלה במקום.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

הבקשה הוגשה ע"י- אגף תושיה

בעל הזכות בנכס- הופקע לטובת עיריית ירושלים- מחלקת נכסים

# **מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 05/01/2025 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> <p>חוות דעת :</p> <p>תנאים שהתקבלו :</p> <p>חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 והצהרת מודד כי השטח הופקע לטובת עיריית ירושלים מתויק בארכיב.</p> <p>חוות דעת אדריכל העיר : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.</p> <p>חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה .</p> <p>חו"ד בקרה מרחבית אגף שפ"ע לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <p>חו"ד תברואה- לאשר את הבקשה.</p> <p>בבקשה הנדונה מציעים הריסת חלק ממבנה תת קרקעי ברחוב המלך פינת אגרון כהכנה לתוואי הרכבת הקלה.</p> <p>בגוש 30037 חלקות 128 ו130</p> <p>התב"ע החלה במקום : 178129 - הקו הכחול.</p> <p>הבקשה מוצעת בתא שטח 3704 (גליון 8 בתשריט)</p> <p>המסמן מבנים להריסה, בייעוד דרך מוצעת .</p> <p>התקבל הצהרת מודד כי כל השטח הופקע לטובת עיריית ירושלים (מתויק בארכיב)</p> <p>התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק.</p> <p>המלצה :</p> <p>בבקשה הנדונה מציעים הריסת חלק ממבנה תת קרקעי ברחוב המלך פינת אגרון כהכנה לתוואי הרכבת הקלה.</p> <p>בגוש 30037 חלקות 128 ו130</p> <p>התב"ע החלה במקום : 178129 - הקו הכחול.</p> <p>הבקשה מוצעת בתא שטח 3704 ו3205 (גליון 8 בתשריט)</p> <p>המסמן מבנים להריסה, בייעוד דרך מוצעת .</p> <p>התקבל הצהרת מודד כי כל השטח הופקע לטובת עיריית ירושלים (מתויק בארכיב)</p> <p>התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1.</p> <p>אין מניעה לאשר בתנאים.</p> |            |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10/12/2024 | חוות דעת תכנונית |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>9988</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>25/08/2015</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מספר נספח רלוונטי</p> <p>תכניות כפופות :</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר :</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית<br/>החלה בחלקה הנדונה</p> <p>יוזן ע"י הבוחן</p> <p>נספח בינוי</p> <p>יוזן ע"י הבוחן</p> <p>קווי בניין</p> <p>יוזן ע"י הבוחן</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| מספר קומות       |  |  |
| יוזן ע"י הבוחן   |  |  |
| גבהים            |  |  |
| יוזן ע"י הבוחן   |  |  |
| מספר יחידות דיור |  |  |
| יוזן ע"י הבוחן   |  |  |
| שטחי בניה        |  |  |
| שטחים עיקריים :  |  |  |
| יוזן ע"י הבוחן   |  |  |
| שטחי שרות :      |  |  |
| יוזן ע"י הבוחן   |  |  |
| ממדים            |  |  |

|                                                |  |  |
|------------------------------------------------|--|--|
| יוזן ע"י הבוחן                                 |  |  |
| חדרים מחוזקים                                  |  |  |
| יוזן ע"י הבוחן                                 |  |  |
| השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע |  |  |
| יוזן ע"י הבוחן                                 |  |  |
| ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה              |  |  |
| יוזן ע"י הבוחן                                 |  |  |
| מרפסות זיז                                     |  |  |
| יוזן ע"י הבוחן                                 |  |  |
| תימוכין קניינים בשטח משותף                     |  |  |
| יוזן ע"י הבוחן                                 |  |  |

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| תנאים טרם דיון    |  |  |
| יוזן ע"י הבוחן    |  |  |
| התנגדויות         |  |  |
| יוזן ע"י הבוחן    |  |  |
| חוות דעת אדריכלית |  |  |
| יוזן ע"י ראש צוות |  |  |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                 |   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|---|
|      | אישור/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 |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                              | 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  | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו |
| 9  | אישור תוכניות סופיות אצל שפ"ע                 |
| 10 | יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.           |

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

חוות דעת :

תנאים שהתקבלו :

חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 והצהרת מודד כי השטח הופקע לטובת עיריית ירושלים מתוויק בארכיב.

חוות דעת אדריכל העיר : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה .

חו"ד בקרה מרחבית אגף שפ"ע לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חו"ד מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה.

חו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה.

חו"ד תברואה- לאשר את הבקשה.

בבקשה הנדונה מציעים הריסת חלק ממבנה תת קרקעי ברחוב המלך פינת אגרון כהכנה לתוואי הרכבת הקלה.

בגוש 30037 חלקות 128 ו1301

התב"ע החלה במקום : 178129 - הקו הכחול.

הבקשה מוצעת בתא שטח 3704 (גליון 8 בתשריט)

המסמן מבנים להריסה, בייעוד דרך מוצעת .

התקבל הצהרת מודד כי כל השטח הופקע לטובת עיריית ירושלים (מתוויק בארכיב)

התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק.

המלצה:

בבקשה הנדונה מציעים הריסת חלק ממבנה תת קרקעי ברחוב המלך פינת אגרון כהכנה לתוואי הרכבת הקלה.

בגוש 30037 חלקות 128 ו1301

התב"ע החלה במקום: 178129 - הקו הכחול.

הבקשה מוצעת בתא שטח 3704 ו32051 (גליון 8 בתשריט)

המסמן מבנים להריסה, בייעוד דרך מוצעת .

התקבל הצהרת מודד כי כל השטח הופקע לטובת עיריית ירושלים (מתוייק בארכיב)

התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1.

אין מניעה לאשר בתנאים.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2023/0081.00</u> |
| מספר סידורי | <u>37</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תמ"א 38 - תוספות                                                       |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                         |
| מהות בקשה           | תוספת בנייה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 100038 - חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה |
| שטח האתר            |                                                                        |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                        |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                               |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                     |
| המבקש               | יסודות שיתוף בע"מ                                                      |
| עורך הבקשה          | נתן אלדד                                                               |
| מתכנן השלד          | אשכנזי מאיר                                                            |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                      |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                                                      |

**כתובת האתר**

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>המשוררת (רחל) 22, בית הכרם</b> |
|-----------------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30150 | 111  | לא     |

|        |            |            |        |      |     |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| ג30150 | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

מהות הבקשה :

בתאריך 16.01.2024 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. בעת העברת הבקשה למילוי תנאים לקבלת היתר, התבקשו המבקשים להציג חדר משאבות ומאגר מים ע"י חברת הגיחון.

כעת מובאת הבקשה לוועדה לאישור של המוצע הנ"ל.

**מידע קודם**

|        |  |
|--------|--|
| מתאריך |  |
|--------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <p>מוצעים שטחים טכניים עבור חדר משאבות, מאגר מים וחדר מערכות ע"י חפירת קומה נוספת למפלס 2.84-.</p> <p>שטחי המערכות הטכניות חורג מ%2 המותרים אך כאמור ניתן לאשר זאת מאחר והדרישה לשטחים אלו התקבלו מרשות מוסמכת.</p>                                                                                                                                                                                                                           | <p>06/01/2025</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>להיתר בניה<br/>בתנאים</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>30150ג</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>16/07/1959</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>חוות דעת מחלקת רישוי</p> <p>מוצעים שטחים טכניים עבור חדר משאבות, מאגר מים וחדר מערכות ע"י חפירת קומה נוספת למפלס 2.84-.</p> <p>שטחי המערכות הטכניות חורג מ%2 המותרים אך כאמור ניתן לאשר זאת מאחר והדרישה לשטחים אלו התקבלו מרשות מוסמכת.</p>                                                                | <p>22/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                                      |
| <p>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).</p> <p>הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.</p> <p>לענין החניה -</p> <p>חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה.</p> <p>עבור תוספת 4 יח"ד חדשות דרוש 8 מ"ח עפ"י התקן</p> | <p>16/01/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לאשר את<br/>הבקשה בכפוף<br/>לשינויים ובתנאים</p>    |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קיים 7 מ"ח בהיתר קודם+ מוצע 3 מ"ח חדשות בגבול החלקה</p> <p>חסר 5 מ"ח עפ"י התקן. תנאי להיתר בנייה :</p> <p>- ביצוע תשלום לקרן חנייה כללית עבור 5 מ"ח חסרים</p> <p>- הגשת כתב התחייבות לתשלום לקרן חנייה כללית</p> <p>- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.</p> <p>מובא להכרעה להחלטת הוועדה פטור מ-5 מקומות חניה</p> <p>הוועדה פוטרת ממקומות חניה ומורה על תשלום כופר חניה לקרן חניה כללית ככל שנדרש חוקית משפטית</p> <p>מרפסות :</p> <p>מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר ואף פורסמה על כך הקלה. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.</p> <p>מי נגר :</p> <p>חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציג בתכנית הפיתוח.</p> <p>הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.</p> <p>נגישות</p> <p>הבניין אינו נגיש הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות.</p> <p>מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <p>חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה.</p> <p>עבור תוספת 4 יח"ד חדשות דרוש 8 מ"ח עפ"י התקן קיים 7 מ"ח בהיתר קודם+ מוצע 3 מ"ח חדשות בגבול החלקה חסר 5 מ"ח עפ"י התקן. תנאי להיתר בנייה :</p> <p>- ביצוע תשלום לקרן חנייה כללית עבור 5 מ"ח חסרים</p> <p>- הגשת כתב התחייבות לתשלום לקרן חנייה כללית</p> <p>- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.</p> <p>מובא להכרעה להחלטת הוועדה פטור מ-5 מקומות חניה</p> <p>עצים :</p> <p>לא קיים אישור שפ"ע במערכת</p> <p>מי נגר :</p> <p>חו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a</p> | <p>09/01/2024</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>לצורך השלמת<br/>תנאים לדין</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>30150ג</p> <p>תחילת תוקף :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>09/01/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>16/07/1959</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 1..</p> <p>חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה.</p> <p>עבור תוספת 4 יח"ד חדשות דרוש 8 מ"ח עפ"י התקן קיים 7 מ"ח בהיתר קודם+ מוצע 3 מ"ח חדשות בגבול החלקה חסר 5 מ"ח עפ"י התקן. תנאי להיתר בנייה :</p> <p>- ביצוע תשלום לקרן חנייה כללית עבור 5 מ"ח חסרים</p> <p>- הגשת כתב התחייבות לתשלום לקרן חנייה כללית</p> <p>- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.</p> <p>מובא להכרעה להחלטת הוועדה פטור מ-5 מקומות חניה</p> <p>חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגי'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 29/11/2022.</p> <p>חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה .</p> <p>חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת שפ"ע - דחייה אוטומטית.</p> <p>חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר</p> <p>חו"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.</p> <p>חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות</p> <p>התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות האזור מבחינת אחוזי בנייה וגובה בינוי.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>פורסמו ההקלות הבאות :</p> <p>בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 100038 חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה .</p> <p>תוספת בנייה של 2 קומות מעל מבנה קיים בן 4 קומות קיימות בהתאם לתמ"א 38</p> <p>תוספת בנייה של 4 יחידות דיור חדשות מעל מבנה קיים בן 6 יחידות דיור קיימות בהתאם לתמ"א 38 חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה .</p> <p>בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ" במקום 1.50 מ" כמותר בחזית דרומית</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 1.60 מ' מגבול מגרש מזרחי</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 1.30 מ' מגבול מגרש מערבי</p> <p>בניית מסתור אשפה מקורה בחזית מערבית</p> <p>מחסנים בשטח של עד 20 מ" במקום 8% כמותר</p> <p>קווי בניין</p> <p>קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :</p> <p>חזית קדמית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש.</p> <p>חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.</p> <p>חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.</p> <p>הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 1.60 מ" מגבול מגרש מזרחי וממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 1.30 מ' מגבול מגרש מערבי פורסמה על כך הקלה.</p> <p>מעלית :</p> <p>מוצע מעלית פנימית כולל מבואת כניסה עבור גישה לחדר מדרגות קיים – אין מניעה לאשר</p> <p>מבואת כניסה :</p> <p>מוצע מבואת כניסה בתוך תחום קווי בנין – אין מניעה לאשר .</p> <p>קומות קיימות :</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ותוכנית 10038 – כמו כן מוצעת יח"ד חדשה בחצי הקומה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז, התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר.</p> <p>מוצע הפיכת מרפסות שירות (עפ"י תשריט בית משותף) לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר</p> <p>קומות חדשות :</p> <p>קומה ג': מוצע השלמת חצי קומת הגג עבור יח"ד חדשה.</p> <p>קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז.</p> <p>קומה ה': מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג.</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ממ"ד:</p> <p>מוצע 2 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי, פורסמו על כך הקלות – אין מניעה מלאשר.</p> <p>קומת גג :</p> <p>הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה כמו כן מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש – אין מניעה לאשר.</p> <p>מחסנים :</p> <p>מוצע 10 מחסנים בשטח של עד 20 מ' במקום 8% המותרים פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר</p> <p>מרפסות :</p> <p>מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר ואף פורסמה על כך הקלה. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.</p> <p>עצים :</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| <p>לא קיים אישור שפ"ע במערכת</p> <p>מי נגר :</p> <p>חו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציג בתכנית הפיתוח.</p> <p>הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.</p> <p>נגישות</p> <p>הבניין אינו נגיש הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות.</p> <p>מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.</p> <p>התנגדויות</p> <p>בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a</p> |                   |                        |
| <p>בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 100038 חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה.</p> <p>תוספת בנייה של 2 קומות מעל מבנה קיים בן 4 קומות קיימות בהתאם לתמ"א 38</p> <p>תוספת בנייה של 4 יחידות דיור חדשות מעל מבנה קיים בן 6 יחידות דיור קיימות בהתאם לתמ"א 38 חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה.</p> <p>בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ" במקום 1.50 מ" כמותר בחזית דרומית</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 1.60 מ" מגבול מגרש מזרחי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>07/06/2023</p> | <p>הכנת נוסח פרסום</p> |

|                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------|--|--|
| בניית ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 1.30 מ"מ מגבול מגרש מערבי |  |  |
| בניית מסתור אשפה מקורה בחזית מערבית                                  |  |  |
| מחסנים בשטח של עד 20 מ"מ במקום 8% כמותר                              |  |  |
| הקמת חדר יציאה לגג בגובה 2.2 מטר עפ"י דרישת כיבוי אש.                |  |  |

#### **תנאים – באם תאושר הבקשה**

| <b>בוצע</b> | <b>תנאים לקבלת היתר</b>                                                          |    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
|             | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                | 1  |
|             | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                   | 2  |
|             | אישור פיקוד העורף הג"א                                                           | 3  |
|             | אישור שירותי הכבאות                                                              | 4  |
|             | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                     | 5  |
|             | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                    | 6  |
|             | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                 | 7  |
|             | תשלום אגרת בניה                                                                  | 8  |
|             | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | 9  |
|             | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       | 10 |
|             | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  | 11 |
|             | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                          | 12 |
|             | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                 | 13 |
|             | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                    | 14 |
|             | ביצוע תשלום לקרן חנייה כללית עבור 5 מ"ח חסרים                                    | 15 |
|             | הגשת כתב התחייבות לתשלום לקרן חנייה כללית                                        | 16 |
|             | הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.                          | 17 |

#### **המלצת האגף**

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

מוצעים שטחים טכניים עבור חדר משאבות, מאגר מים וחדר מערכות ע"י חפירת קומה נוספת למפלס 2.84-.

שטחי המערכות הטכניות חורג מ-2% המותרים אך כאמור ניתן לאשר זאת מאחר והדרישה לשטחים אלו התקבלו מרשות מוסמכת.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2017/0301.01</u> |
| מספר סידורי | <u>38</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש             |
| שימוש עיקרי         | שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח, מועדוני ספורט, דרכים/תחנות |
| מהות בקשה           | פיתוח שטח וגיוון : פארק ספורט                                |
| שטח האתר            |                                                              |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                              |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                     |
| הכשרת עבירה         | לא                                                           |
| המבקש               | מלונות שלום בע"מ באמצעות יצחק לוי מורשה חתימה                |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות נטף יואן                                     |
| מתכנן השלד          | מהנדס לוי ליאור                                              |
| מספר מתנגדים        | 0                                                            |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                                            |

**כתובת האתר**

|                   |
|-------------------|
| שחראי 0 , בית וגן |
|-------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30166 | 387  | לא     |
| 30341 | 290  | לא     |

|        |            |            |        |      |     |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 1042   | תחילת תוקף | 20/09/1979 |        |      |     |
| 1347ד  | תחילת תוקף | 06/11/1980 |        |      |     |
| 1347דה | תחילת תוקף | 06/11/1980 |        |      |     |
| 2673   | תחילת תוקף | 06/08/1989 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת הינה לפיתוח נופי הכולל מתקני ספורט מעל גגות חניון מלון רימונים.

בעלויות :

בעלות עיריית ירושלים – התקבלה חתימת מחלקת נכסים ע"ג ההרמוניקה.

הקלות :



אין הקלות בבקשה , לא בוצע הליך פרסומי.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 06/01/2025 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>להיתר בניה<br/>בתנאים</p> <p>בתחום הבקשה חלה תוכנית 1042 שינויים לתכנית מתאר 62 -<br/>אשר מייעדת שטחים לשימושים שונים ומכוחה יצאו היתרים<br/>שונים.</p> <p>במסגרת בקשה זו מוצע פיתוח הכולל מתקני ספורט מעל גגות<br/>חניון מלון רימונים.</p> <p>במסגרת הפיתוח הנופי מוצע נטיעות עצים, יצירת שבילי<br/>הליכה, פינת תצפית, מתקן נינג'יה, מגרש טניס, מתקני כושר,<br/>מתחם נדנדות, פינות ישיבה, מתקנים לפעוטות. המוצע התכנית<br/>הינו בתחום גבול ההיתר המסומן על גבי ההרמוניקה.</p> <p>השטח המיועד עפ"י תשריט של תכנית 1042 הינו שטח ירוק –<br/>שצ"פ בהוראות התכנית אין התייחסות לשימושים עבור שטחים<br/>אלו על כן הבקשה המוצעת נבחנת עפ"י תכנית מתאר 62<br/>המתייחסת למוצע הנ"ל.</p> <p>ע"פ הוראות תכנית המתאר, באזורים המוגדרים כשטחים<br/>פתוחים ציבוריים ניתן לעשות שימוש עבור גנים ציבוריים,<br/>מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בנ"ל באישורה של<br/>הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.</p> <p>אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לשינויים ותנאים</p> |
| 25/12/2024 | <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :<br/>2673</p> <p>תחילת תוקף :<br/>06/08/1989</p> <p>ייעוד הקרקע :<br/>חוות דעת מחלקות העיריה :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת ועדה מוצע פיתוח שצ"פ מעל חניון ציבורי שהוקצו לטובת מלון שלום קיים לאורך חזית המגרש 8 מקומות חניה על רח' יוסף חכמי לשימוש מגיעי השצ"פ כולל חנית נכה ללא שיוך.</p> <p>חו"ד מח' דרכים : לאשר את הבקשה לקראת דיון בוועדה בלבד – תנאי להיתר בניה – אישור סופי של התכנית הפיזית במחלקת דרכים.</p> <p>חו"ד איכות הסביבה : לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד אגף שפ"ע : לאשר את הבקשה</p> <p>מח' מאור באגף שפ"ע : לאשר ולהוסיף תנאים בהיתר.</p> <p>חו"ד תברואה : לאשר את הבקשה</p> <p>חו"ד אדריכל העיר : לאשר את הבקשה בכפוף ל – 2 תנאים : 1. אישור אדריכל העיר לכניסה לוועדה בכפוף לאישור שפ"ע. 2. תנאי למתן היתר יהיה אישור סופי מאדריכל העיר לתכנית הפיתוח.</p> <p>חו"ד מבני ציבור בקרה מרחבית : מאושר בכפוף לתנאים.</p> <p>חוות דעת רישוי :</p> <p>בתחום הבקשה חלה תוכנית 1042 שינויים לתכנית מתאר 62 - אשר מייצגת שטחים לשימושים שונים ומכוחה יצאו היתרים שונים.</p> <p>במסגרת בקשה זו מוצע פיתוח הכולל מתקני ספורט מעל גגות חניון מלון רימונים.</p> <p>במסגרת הפיתוח הנופי מוצע נטיעות עצים, יצירת שבילי הליכה, פינת תצפית, מתקן נינג'יה, מגרש טניס, מתקני כושר, מתחם נדנדות, פינות ישיבה, מתקנים לפעוטות. המוצע התכנית הינו בתחום גבול ההיתר המסומן על גבי ההרמוניקה.</p> <p>השטח המיועד עפ"י תשריט של תכנית 1042 הינו שטח ירוק – שצ"פ בהוראות התכנית אין התייחסות לשימושים עבור שטחים אלו על כן הבקשה המוצעת נבחנת עפ"י תכנית מתאר 62 המתיחסת למוצע הנ"ל.</p> <p>ע"פ הוראות תכנית המתאר, באזורים המוגדרים כשטחים פתוחים ציבוריים ניתן לעשות שימוש עבור גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בנ"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.</p> <p>המוצע בתכנית עומד בהוראות תכנית מתאר 62 לעניין זה.</p> <p>אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לשינויים ותנאים</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

### **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  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                | 3  |
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                               | 4  |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                          | 5  |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                             | 6  |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                    | 7  |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413 | 8  |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                   | 9  |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                            | 10 |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                      | 11 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                 | 12 |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                   | 13 |

### **המלצת האגף**

#### **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

בתחום הבקשה חלה תוכנית 1042 שינויים לתכנית מתאר 62 - אשר מייעדת שטחים לשימושים שונים ומכוחה יצאו היתרים שונים.

במסגרת בקשה זו מוצע פיתוח הכולל מתקני ספורט מעל גגות חניון מלון רימונים.

במסגרת הפיתוח הנופי מוצע נטיעות עצים, יצירת שבילי הליכה, פינת תצפית, מתקן נינג'יה, מגרש טניס, מתקני כושר, מתחם נדנדות, פינות ישיבה, מתקנים לפעוטות. המוצע התכנית הינו בתחום גבול ההיתר המסומן על גבי ההרמוניקה.

השטח המיועד עפ"י תשריט של תכנית 1042 הינו שטח ירוק – שצ"פ בהוראות התכנית אין התייחסות לשימושים עבור שטחים אלו על כן הבקשה המוצעת נבחנת עפ"י תכנית מתאר 62 המתייחסת למוצע הנ"ל.

ע"פ הוראות תכנית המתאר, באזורים המוגדרים כשטחים פתוחים ציבוריים ניתן לעשות שימוש עבור גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בני"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לשינויים ותנאים

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2022/0293.00</u> |
| מספר סידורי | <u>39</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תמ"א 38 הריסה ובניה                                        |
| שימוש עיקרי         | מגורים                                                     |
| מהות בקשה           | הריסת בניין קיים ובניית בניין בן 5.3 קומות מעל קומת המרתף. |
| שטח האתר            |                                                            |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                            |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                   |
| הכשרת עבירה         | לא                                                         |
| המבקש               | עו"ד עו"ד קימלדורפר מרדכי                                  |
| עורך הבקשה          | אדריכל בלצקי דוד                                           |
| מתכנן השלד          | נסים פז שלמה                                               |
| מספר מתנגדים        | 2                                                          |
| מספר שכנים שלא חתמו | 2                                                          |

**כתובת האתר**

|                         |
|-------------------------|
| מתתיהו 3, גאולים - בקעה |
|-------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30016 | 36   | כן     |

|      |            |            |        |                     |     |
|------|------------|------------|--------|---------------------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד                | שטח |
| 3770 | תחילת תוקף | 30/06/1999 | ה36    | אזור מגורים 1 מיוחד |     |

**תאור הבקשה**

ת.ב. 22/293 רחוב מתתיהו 3 – תמ"א 38

גוש : 30016

חלקה : 36

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת פנים בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים תוך שימור כל החזיתות בעל 3 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף ושימוש בחלל גג רעפים ובו 9 יח"ד חדשות.

בתאריך 13.10.2024 נדונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לצאת לסיור במקום לבחינת הגישה לחניה.

חברי הועדה בליווי ראש הצוות, הגברת רחלי רוטנברג יצאו לסיור במקום וכעת הבקשה מובאת בשנית בפני הועדה להכרעה בנושא זה.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 05/01/2025 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : מובא<br/>להכרעת הועדה</p> <p>המלצת המחלקה</p> <p>מובא להכרעת הועדה לעניין החניה.</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה</p> <p>התקבלה חו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תושייה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה.</p> <p>להלן הנתונים להחלטת הועדה :</p> <p>מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה.</p> <p>בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור.</p> <p>התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :</p> <p>הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חו"ד תושייה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה.</p> <p>בתאריך 13.10.2024 נדונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לצאת לסיור במקום לבחינת הגישה לחניה.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <p>חברי הועדה בליווי ראש הצוות, הגברת רחלי רוטנברג, יצאו לסיור במקום וכעת הבקשה מובאת בשנית בפני הועדה להכרעה בנושא זה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                                                                             |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>3770</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>30/06/1999</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 1 מיוחד</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>01/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                                     |
| <p>הוועדה מחליטה לצאת לסיור במקום לאחר קבלת ממצאי הסיור הבקשה תובא לדיון לקבלת החלטה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>13/10/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לקיים סיור במקום</p>                               |
| <p>המלצת המחלקה</p> <p>מובא להכרעת ועדה לעניין חו"ד מחוזית ולעניין החניה.</p> <p>חו"ד הועדה המחוזית</p> <p>התקבלה חו"ד מתכנת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף להערות הבאות :</p> <p>מדובר במבנה קטן עם מספר יח"ד מועט. בהתאם לכך יש להתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה לפי תכנית אב בקעה(עד 120%). זכויות הבניה יגרעו בין היתר מהקומה השלישית המובלעת בגג רעפים וכן מקומות המרתף.</p> <p>הבקשה מציעה יח"ד נפרדות חפורות במלואן בתת"ק. יש לבחון אפשרות להציע את יח"ד בקומת המרתף כהרחבה של הדירות בקומות העליונות(דופלקס) ולבחון את הקטנת החצרות האנגליות המוצעות בהתאם.</p> | <p>04/03/2024</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלוא, יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כופר חניה.</p> <p>בהמשך להערה לעיל לעניין זכויות הבנייה יש לצמצם את המרפסות המובלעות בגג הרעפים וכן להנמיך את המעקה הפנימי או להנמיך את הרצפה בגובה הנדרש להסתרת מערכות בלבד וככל הניתן לגובה שורת אבן אחת.</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה</p> <p>התקבלה חו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תושי"ה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה.</p> <p>להלן הנתונים להחלטת הועדה :</p> <p>מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה.</p> <p>בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור.</p> <p>התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :</p> <p>הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חו"ד תושי"ה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה.</p> <p>חישוב שטחים</p> <p>שטח עיקרי מותר לבינוי 895.75 מ"ר , מוצע 498.12 מ"ר . יש לציין כי חלק משטחי מהתכנית מסומנים כשטחים קיימים. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן לסמן שטחים קיימים. כל השטחים בתכנית הינם מוצעים. יש לסמן בהתאם ולעדכן את טבלת השטחים.</p> <p>שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות.</p> <p>מחסנים</p> <p>לא מוצעים מחסנים בבקשה. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד המוצעות בקומת המרתף ולהציע במקומן מחסנים.</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות גג בקומה ג', קומת חלל גג הרעפים, בתחום קו בניין תמ"א.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <p>תברואה</p> <p>הוצע פתרון לגומחת אשפה בתחום המגרש בגדר קיימת צידית מערבית. יש לקבל חו"ד מחלקת תברואה.</p> <p>עצים</p> <p>יש להציע נטיעת עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר בנוי בחלקה.</p> <p>נגישות</p> <p>מוצעות 9 יח"ד חדשות. יש להראות הנגשה לשטחי חוץ של המבנה. במידה ולא ניתן להנגיש מסיבות שימוריות ואופי החצר, יש לקבל חו"ד של רשות מוסמכת.</p> <p>תשתיות</p> <p>מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.</p> <p>מי נגר</p> <p>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.</p> <p>סימונים גרפיים ע"פ תכנית a.</p> |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 06/02/2024 | חוות דעת תכנונית |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>3770</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>30/06/1999</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>חוו"ד הנדסית</p> <p>התקבלה חוו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 8.6.2021.</p> <p>חוו"ד שימור</p> <p>לא התקבל אישור של מחלקת השימור. ישנה החלטת ועדת שימור מס' 67 ולפיה הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאי וטופס 4 ושחרור עברות בנקאית הינו אישור מחלקת השימור בכתב.</p> <p>חוו"ד הועדה המחוזית</p> <p>התקבלה חוו"ד מתכננת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף להערות הבאות :</p> <p>מדובר במבנה קטן עם מספר יח"ד מועט. בהתאם לכך יש להתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה לפי תכנית אב בקעה(עד 120%). זכויות הבניה יגרעו בין היתר מהקומה השלישית המובלעת בגג רעפים וכן מקומת המרתף.</p> <p>הבקשה מציעה יח"ד נפרדות חפורות במלואן בתת"ק. יש לבחון אפשרות להציע את יח"ד בקומת המרתף כהרחבה של הדירות בקומות העליונות(דופלקס) ולבחון את הקטנת החצרות האנגליות המוצעות בהתאם.</p> <p>יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלוא, יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כופר חניה.</p> <p>בהמשך להערה לעיל לעניין זכויות הבניה יש לצמצם את המרפסות המובלעות בגג הרעפים וכן להנמיך את המעקה הפנימי או להנמיך את הרצפה בגובה הנדרש להסתרת מערכות בלבד וככל הניתן לגובה שורת אבן אחת.</p> <p>חוו"ד הסדרי תנועה</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התקבלה חו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תושייה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה.</p> <p>להלן הנתונים להחלטת הועדה :</p> <p>מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה.</p> <p>בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור.</p> <p>התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :</p> <p>הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חו"ד תושייה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה.</p> <p>חו"ד תכנון עיר</p> <p>מדובר בהריסת מבנה מגורים בעל 2 קומות ו3 יח"ד, בשטח העולה על 400 מ"ר עלפי תכנית מאושרת. הבניין הינו בנין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית(הוקם לפני 1948). ע"פ תכנית מאושרת 3770 לא מוגדר כמבנה שימור. בכפוף לתיק תיעוד אין לבית ערך היסטורי, ע"פ החלטת וועדה אחל אימנו 17 לנושא דרגת שימור של המבנה, מבנה בדרגת שימור ברובד 3 – ניתן להציע במסלול הריסה ובנייה מכוח תכנית 10038 בהתחשב בתכנית המתאר או האב החלה באזור.</p> <p>בכפוף למדיניות שחלה על האזור ניתן להציע בניה עד 3.5 קומות, קווי בניין 6 מ' קדמי, אחורי וצידיים 4 מ'. מכיוון שהבניין במצב הנכנס הוא בנין קטן הכולל מעט יח"ד ושטחי הבנייה ואין אפשרות לגישה לרכב לחלקה ואין סיבה מוצדקת להציע אחוזי בנייה הגבוהים מהמדיניות באזור זה ולכן יש לצמצם את אחוזי הבנייה בהתאם למדיניות ל120% בלבד.</p> <p>התכנון המוצע תואם מדיניות לנושא קומות : 3 קומות וגג רעפים ע"ג קומת מרתף הכוללת מגורים, ממשיך קו קונטור קיים קדמי. חורג באחוזי בניה ב30%. יש לצמצם את אחוזי הבניה בהתאם למדיניות, כמו כן, מוצעות יח"ד נפרדות בקומת המרתף באזור מאולץ(ע"י חצרות אנגליות). יש לבטל את הדירות המוצעות בקומת המרתף ולהציע שם מחסנים ללא חצרות אנגליות.</p> <p>חוות דעת מחלקת רישוי</p> <p>הקלות</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3.5 קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.</p> <p>קווי בניין</p> <p>קווי הבניין בתכנית הינם ע"פ 10038. 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית. 2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א.</p> <p>חישוב שטחים</p> <p>שטח עיקרי מותר לבינוי 895.75 מ"ר, מוצע 498.12 מ"ר. יש לציין כי חלק משטחי מהתכנית מסומנים כשטחים קיימים. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן לסמן שטחים קיימים. כל השטחים בתכנית הינם מוצעים. יש לסמן בהתאם ולעדכן את טבלת השטחים.</p> <p>שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות.</p> <p>מחסנים</p> <p>לא מוצעים מחסנים בבקשה. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד המוצעות בקומת המרתף ולהציע במקומן מחסנים.</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות גג בקומה ג', קומת חלל גג הרעפים, בתחום קו בניין תמ"א.</p> <p>תברואה</p> <p>הוצע פתרון לגומחת אשפה בתחום המגרש בגדר קיימת צידית מערבית. יש לקבל חו"ד מחלקת תברואה.</p> <p>עצים</p> <p>יש להציע נטיעת עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר בנוי בחלקה.</p> <p>נגישות</p> <p>מוצעות 9 יח"ד חדשות. יש להראות הנגשה לשטחי חוץ של המבנה. במידה ולא ניתן להנגיש מסיבות שימוריות ואופי החצר, יש לקבל חו"ד של רשות מוסמכת.</p> <p>תשתיות</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <p>מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.</p> <p>מי נגר</p> <p>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.</p> <p>סימונים גרפיים ע"פ תכנית a.</p> <p>מתנגדים</p> <p>ישנן 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן :</p> <p>התנגדות למתן פטור מתקן חניה.</p> <p>פרסום פגום ואי התקיימות תנאים לדיון בועדה.</p> <p>יסוד שגוי לטענה כי המגרש הינו "כלוא" וכי אין גישה מוטורית תקנית לחלקה.</p> <p>נפח הבנייה ומספר יח"ד המוצעים אינם מתאימים למרקם הקיים.</p> <p>טענה לסטייה ניכרת ופגיעה בציבור בעלי הזכויות במקום.</p> |                   |                                                                    |
| <p>דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה ושפ"ע).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>05/03/2023</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לדחות לצורך<br/>השלמת תנאים<br/>לדיון</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <p>לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין חו"ד מחוזית ולעניין החניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                                                        |
| <p>המלצת המחלקה</p> <p>דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה ושפ"ע).</p> <p>לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין חו"ד מחוזית ולעניין החניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>19/02/2023</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>לצורך השלמת<br/>תנאים לדיון</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>3770</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>30/06/1999</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>חו"ד הנדסית</p> <p>התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 8.6.2021.</p> <p>חו"ד שימור</p> <p>לא התקבל אישור של מחלקת השימור. ישנה החלטת ועדת שימור מס' 67 ולפיה הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאי וטופס 4 ושחרור עברות בנקאית הינו אישור מחלקת השימור בכתב.</p> <p>חו"ד הועדה המחוזית</p> | <p>04/01/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התקבלה חו"ד מתכננת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף להערות הבאות:</p> <p>מדובר במבנה קטן עם מספר יח"ד מועט. בהתאם לכך יש להתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבנייה לפי תכנית אב בקעה(עד 120%). זכויות הבניה יגרעו בין היתר מהקומה השלישית המובלעת בגג רעפים וכן מקומת המרתף.</p> <p>הבקשה מציעה יח"ד נפרדות חפורות במלואן בתת"ק. יש לבחון אפשרות להציע את יח"ד בקומת המרתף כהרחבה של הדירות בקומות העליונות(דופלקס) ולבחון את הקטנת החצרות האנגליות המוצעות בהתאם.</p> <p>יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלוא, יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כופר חניה.</p> <p>בהמשך להערה לעיל לעניין זכויות הבנייה יש לצמצם את המרפסות המובלעות בגג הרעפים וכן להנמיך את המעקה הפנימי או להנמיך את הרצפה בגובה הנדרש להסתרת מערכות בלבד וככל הניתן לגובה שורת אבן אחת.</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה</p> <p>התקבלה חו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תושי"ה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה.</p> <p>להלן הנתונים להחלטת הועדה:</p> <p>מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה.</p> <p>בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור.</p> <p>התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:</p> <p>הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חו"ד תושי"ה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה.</p> <p>חו"ד תכנון עיר</p> <p>מדובר בהריסת מבנה מגורים בעל 2 קומות ו3 יח"ד, בשטח העולה על 400 מ"ר עלפי תכנית מאושרת. הבניין הינו בנין</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>היסטורי על פי הגדרתו בתכנית(הוקם לפני 1948). ע"פ תכנית מאושרת 3770 לא מוגדר כמבנה שימור. בכפוף לתיק תיעוד אין לבית ערך היסטורי, ע"פ החלטת וועדה אחל אימנו 17 לנושא דרגת שימור של המבנה, מבנה בדרגת שימור ברובד 3 – ניתן להציע במסלול הריסה ובנייה מכוח תכנית 10038 בהתחשב בתכנית המתאר או האב החלה באזור.</p> <p>בכפוף למדיניות שחלה על האזור ניתן להציע בניה עד 3.5 קומות, קווי בניין 6 מ' קדמי, אחורי וצידיים 4 מ'. מכיוון שהבניין במצב הנכנס הוא בנין קטן הכולל מעט יח"ד ושטחי הבנייה ואין אפשרות לגישה לרכב לחלקה ואין סיבה מוצדקת להציע אחוזי בנייה הגבוהים מהמדיניות באזור זה ולכן יש לצמצם את אחוזי הבנייה בהתאם למדיניות ל120% בלבד.</p> <p>התכנון המוצע תואם מדיניות לנושא קומות: 3 קומות וגג רעפים ע"ג קומת מרתף הכוללת מגורים, ממשיך קו קונטור קיים קדמי. חורג באחוזי בניה ב30%. יש לצמצם את אחוזי הבניה בהתאם למדיניות, כמו כן, מוצעות יח"ד נפרדות בקומת המרתף באזורר מאולץ(ע"י חצרות אנגליות). יש לבטל את הדירות המוצעות בקומת המרתף ולהציע שם מחסנים ללא חצרות אנגליות.</p> <p>חוות דעת מחלקת רישוי</p> <p>הקלות</p> <p>הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3.5 קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.</p> <p>קווי בניין</p> <p>קווי הבניין בתכנית הינם ע"פ 10038. 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית. 2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א.</p> <p>חישוב שטחים</p> <p>שטח עיקרי מותר לבינוי 895.75 מ"ר , מוצע 498.12 מ"ר. יש לציין כי חלק משטחי מהתכנית מסומנים כשטחים קיימים. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן לסמן שטחים קיימים. כל השטחים בתכנית הינם מוצעים. יש לסמן בהתאם ולעדכן את טבלת השטחים.</p> <p>שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות.</p> <p>מחסנים</p> <p>לא מוצעים מחסנים בבקשה. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד המוצעות בקומת המרתף ולהציע במקומן מחסנים.</p> <p>מרפסות</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצעות מרפסות גג בקומה ג', קומת חלל גג הרעפים, בתחום קו בניין תמ"א.</p> <p>תברואה</p> <p>הוצע פתרון לגומחת אשפה בתחום המגרש בגדר קיימת צידית מערבית. יש לקבל חו"ד מחלקת תברואה.</p> <p>עצים</p> <p>יש להציע נטיעת עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר בנוי בחלקה.</p> <p>נגישות</p> <p>מוצעות 9 יח"ד חדשות. יש להראות הנגשה לשטחי חוץ של המבנה. במידה ולא ניתן להנגיש מסיבות שימוריות ואופי החצר, יש לקבל חו"ד של רשות מוסמכת.</p> <p>תשתיות</p> <p>מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.</p> <p>מי נגר</p> <p>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.</p> <p>סימונים גרפיים ע"פ תכנית a.</p> <p>מתנגדים</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|
| <p>ישנן 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן:</p> <p>התנגדות למתן פטור מתקן חניה.</p> <p>פרסום פגום ואי התקיימות תנאים לדיון בועדה.</p> <p>יסוד שגוי לטענה כי המגרש הינו "כלוא" וכי אין גישה מוטורית תקנית לחלקה.</p> <p>נפח הבנייה ומספר יח"ד המוצעים אינם מתאימים למרקם הקיים.</p> <p>טענה לסטייה ניכרת ופגיעה בציבור בעלי הזכויות במקום.</p> |            |                                              |
| <p>הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3.5 קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. -</p>                                                                                                                                                                                                            | 12/07/2022 | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p> |

**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  |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                                                                                                                        | 4  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                                                                                                                     | 5  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                                                                                                                      | 6  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                                                                                                                     | 7  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                                                                                           | 8  |
|      | 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 |
|      | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52                                                                                                     | 13 |
|      | 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. | 14 |
|      | תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.                                                                                 | 15 |
|      | התניות הנדסיות בהתאם לסעיף 9 בחו"ד הנדסית.                                                                                                                                                           | 16 |
|      | יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום                                                                                                    | 17 |

|    |                                                                                                                                                       |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18 | יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית , על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.                                     |
| 19 | יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.                                                                                                               |
| 20 | 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. |
| 21 | יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.                                                                                                              |

**המלצת האגף**  
**מובא להכרעת הועדה**

המלצת המחלקה

מובא להכרעת הועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תושייה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה.

להלן הנתונים להחלטת הועדה :

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה.

בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חו"ד תושייה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה.

בתאריך 13.10.2024 נדונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לצאת לסיור במקום לבחינת הגישה לחניה.

חברי הועדה בליווי ראש הצוות, הגברת רחלי רוטנברג, יצאו לסיור במקום וכעת הבקשה מובאת בשנית בפני הועדה להכרעה בנושא זה.



**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2021/0432.00</u> |
| מספר סידורי | <u>40</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תמ"א 38 - תוספות                           |
| שימוש עיקרי         | מגורים                                     |
| מהות בקשה           | תוספת 2 קומות על הגג ותוספות בניה לפי תמ"א |
| שטח האתר            |                                            |
| שטח לחישוב זכויות   |                                            |
| סוג רישום בעלות     |                                            |
| הכשרת עבירה         | לא                                         |
| המבקש               | עופרי זהר יזמות נדלן בע"מ עופר             |
| עורך הבקשה          | שוהט אוריה רוזה                            |
| מתכנן השלד          | דב קוזלובסקי                               |
| מספר מתנגדים        | 3                                          |
| מספר שכנים שלא חתמו | 16                                         |

**כתובת האתר**

|                           |
|---------------------------|
| שמואל הנביא 110 , סנהדריה |
|---------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30106 | 68   | לא     |

|        |            |            |        |                       |     |
|--------|------------|------------|--------|-----------------------|-----|
| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד                  | שטח |
| 178129 | תחילת תוקף | 01/09/2018 | 2805   | מגבלות בניה<br>ופיתוח |     |

**תאור הבקשה**

הבקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 05.09.2023 ובה הוחלט לדחות את הדיון עד להסדרת תימוכין קנייניים, כעת התקבלה חו"ד מהיועצת משפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי כי אכן קיים הרוב קנייני הדרוש והמלצתה האי שלא נכון לדחות את הבקשה על הסף ולהשיב את התיק לדיון פנימי בפני וועדת המשנה להכרעה תכנונית והוצאת ההיתר תותנה באישור המפקחת על הבתים המשותפים ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה להכרעה תכנונית ולעניין חניה בתאריך 01.07.2024 הבקשה הובאה בפני וועדת המשנה להכרעה לעניין חניה, רוב קנייני ועבירות בניה הוועדה דחתה את טענת המתנגדים לעניין פינוי בינוי היות ולא הוכח התקדמות בנושא וכן דחתה את ההתנגדות לעניין רוב קנייני בכפוף לאישור המפקחת על הבתים המשותפים, כמו"כ לעניין עבירות בניה הוחלט כי תנאי לתחילת עבודות יהיה פירוק עבירות הבניה,

והוחלט לדחות את ההכרעת עד לקבלת חו"ד מח' חניה מעודכנת.

כעת התקבלה חו"ד מעודכנת ממח' חניה לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית והתקבלה חו"ד מעו"ד יניב טיאר במייל כי אין מניעה להתקדם עם הבקשה בתנאי לאישור מח' נכסים עבור ההפקעה ושבוטלו החניות באם בוצעה הפקעה נדרש לשלם כופר חניה עבור 2 מק"ח חניה הנדרשים עבור 8 יח"ד המוצעות, באם לא בוצעה הפקעה נדרש לשלם כופר חניה עבור 6 מק"ח (אישור נסרק לארכיב אופטי)

# מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08/01/2025 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : מובא<br/>להכרעת הועדה</p> <p>הבקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 05.09.2023 ובה הוחלט לדחות את הדיון עד להסדרת תימוכין קנייניים, כעת התקבלה חו"ד מהיועצת משפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי כי אכן קיים הרוב קנייני הדרוש והמלצתה האי שלא נכון לדחות את הבקשה על הסף ולהשיב את התיק לדיון פנימי בפני וועדת המשנה להכרעה תכנונית והוצאת ההיתר תותנה באישור המפקחת על הבתים המשותפים ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה להכרעה תכנונית ולעניין חניה בתאריך 01.07.2024 הבקשה הובאה בפני וועדת המשנה להכרעה לעניין חניה, רוב קנייני ועבירות בניה הוועדה דחתה את טענת המתנגדים לעניין פינוי בינוי היות ולא הוכח התקדמות בנושא וכן דחתה את ההתנגדות לעניין רוב קנייני בכפוף לאישור המפקחת על הבתים המשותפים, כמו"כ לעניין עבירות בניה הוחלט כי תנאי לתחילת עבודות יהיה פירוק עבירות הבניה, והוחלט לדחות את ההכרעת עד לקבלת חו"ד מח' חניה מעודכנת.</p> <p>כעת התקבלה חו"ד מעודכנת ממח' חניה לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית והתקבלה חו"ד מעו"ד יניב טיאר במייל כי אין מניעה להתקדם עם הבקשה בתנאי לאישור מח' נכסים עבור ההפקעה ושבוטלו החניות באם בוצעה הפקעה נדרש לשלם כופר חניה עבור 2 מק"ח חניה הנדרשים עבור 8 יח"ד המוצעות, באם לא בוצעה הפקעה נדרש לשלם כופר חניה עבור 6 מק"ח (אישור נסרק לארכיב אופטי)</p> <p>ע"כ הבקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין החניה</p> |
| 07/01/2025 | <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>178129</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>01/09/2018</p> <p>ייעוד הקרקע :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|
| <p>מגבלות בניה ופיתוח</p> <p>הבקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 05.09.2023 ובה הוחלט לדחות את הדיון עד להסדרת תימוכין קנייניים, כעת התקבלה חו"ד מהיועצת משפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי כי אכן קיים הרוב קנייני הדרוש והמלצתה היא שלא נכון לדחות את הבקשה על הסף ולהשיב את התיק לדיון פנימי בפני וועדת המשנה להכרעה תכנונית והוצאת ההיתר תותנה באישור המפקחת על הבתים המשותפים ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה להכרעה תכנונית ולעניין חניה בתאריך 01.07.2024 הבקשה הובאה בפני וועדת המשנה להכרעה לעניין חניה, רוב קנייני ועבירות בניה הוועדה דחתה את טענת המתנגדים לעניין פינוי בינוי היות ולא הוכח התקדמות בנושא וכן דחתה את ההתנגדות לעניין רוב קנייני בכפוף לאישור המפקחת על הבתים המשותפים, כמו"כ לעניין עבירות בניה הוחלט כי תנאי לתחילת עבודות יהיה פירוק עבירות הבניה, והוחלט לדחות את ההכרעת עד לקבלת חו"ד מח' חניה מעודכנת.</p> <p>כעת התקבלה חו"ד מעודכנת ממח' חניה לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית והתקבלה חו"ד מעו"ד יניב טיאר במייל כי אין מניעה להתקדם עם הבקשה בתנאי לאישור מח' נכסים עבור ההפקעה ושבוטלו החניות באם בוצעה הפקעה נדרש לשלם כופר חניה עבור 2 מק"ח חניה הנדרשים עבור 8 יח"ד המוצעות, באם לא בוצעה הפקעה נדרש לשלם כופר חניה עבור 6 מק"ח (אישור נסרק לארכיב אופטי)</p> |                   |                                                   |
| <p>הבקשה היא לתוספת ח"ד הרחבה וחיזוק מבנים לפי תמ"א 10038.</p> <p>הבקשה נדונה בתאריך 05.09.2023 בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות. הוועדה שמעה בהרחבה את טענות הצדדים .</p> <p>כחלק מהתנגדויות שעלו עלה נושא העדר רוב קנייני. הוועדה החליטה לדחות את הדיון עד להסדרת תימוכין קנייניים.</p> <p>התקבלה חו"ד מהיועצת משפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי כי בפתיחת התיק הוגשו החתימות הנדרשות, והמלצתה היא שלא נכון לדחות את הבקשה על הסף, אלא להשיב את התיק לדיון פנימי בפני וועדת המשנה להכרעה תכנונית והוצאת ההיתר תותנה באישור המפקחת על הבתים המשותפים ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה להכרעה תכנונית .</p> <p>במהלך הדיון התברר כי בפתיחת התיק נבחן הרוב הקנייני הדרוש עפ"י 9 תתי חלקות הרשומות בבניין.</p> <p>אחת מתתי החלקות הוא מחסן בשטח של 7 מ"ר ולכן הוועדה מבהירה כי נכון לבחון את הרוב הקנייני הנדרש מתוך 8 תתי חלקות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>01/07/2024</p> | <p>דיון בוועדת משנה<br/>: לדחות את<br/>ההכרעה</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>נטען ע"י המתנגדים כי אין הסכמת רב קנייני הדרוש להגשת הבקשה להיתר.</p> <p>המבקשים התבקשו להגיש מסמכים המצביעים על קיומו של הרוב הקנייני. המבקשים שלחו מכתבו בו ציינו כי בעת פתיחת התיק הגישו את החתימות הנדרשות, ועל סמך חתימות אלה נכנסו להוצאות התכנון.</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה, ניתנה התייחסות היועצת המשפטית לנושא הרוב הקנייני :</p> <p>בפתיחת התיק הוגשו 6 החתימות הנדרשות.</p> <p>בשלב מאוחר יותר נמכרה דירתו של מר בידרמן והוא הגיש התנגדות בטענה כי חתימתו על הגרמושקה הותנתה בהסכמות שלא קוימו, אין מחלוקת כי חתימתו של מר בידרמן נדרשת לצורך הרוב הקנייני.</p> <p>מההתנגדות עצמה עולה כי מר בידרמן חתם על הבקשה להיתר בעת פתיחת התיק אך לטענתו חתם בכפוף להסכמות מסוימות שלא קוימו.</p> <p>אין ספק שקיימים הסכמים בין הצדדים. אך מר בידרמן עצמו לא התייצב לדיון ובחר שלא להשמיע טענותיו בפני הועדה.</p> <p>במהלך הדיון הועלו טענות רבות מטעם שני הצדדים שהצביעו על סכסוך שכנים קשה ומתמשך שמהותו קנייני.</p> <p>לוועדה המקומית אין את הכלים ואת הסכמות להכריע בסכסוכי שכנים בנושאים הקנייניים.</p> <p>הלכה היא כי כאשר מוסד תכנון סבור שיש ספקות קנייניים בבקשה שלפניו רשאי הוא לבקש הכרעת הרשויות המוסמכות להכריע.</p> <p>ההכרעה הקניינית והבחינה של ההסכמים בין הצדדים אינה יכולה להעשות ע"י הוועדה המקומית אלא על ידי המפקחת על הבתים המשותפים, כאשר ממילא הצדדים ידרשו להתדיין בפניה.</p> <p>בהתחשב בכך שבפתיחת התיק הוגשה חתימתו של מר בידרמן והוא בחר שלא להתייצב לדיון ולהשמיע טענותיו, ובהתחשב בכך שלמתנגדים אושרה הבקשה לבניית ממ"ד והוא כבר קיים בפועל, וישתלב בתמ"א 38 במידה ותאושר, אני סבורה כי לא נכון לדחות את הבקשה על הסף.</p> <p>במידה ותאושר הבקשה / חלק ממנה תותנה הוצאת היתר באישור המפקחת על בתים משותפים.</p> <p>לאור האמור הועדה מחליטה הוועדה מקבלת את חו"ד עו"ד אילנית מיכאלי, וקובעת כי אישור המפקחת על בתים משותפים יהווה תנאי להוצאת היתר.</p> <p>הועדה מקיימת דיון בהיבט התכנוני :</p> <p>לעניין החניה :</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>המלצת מח' הדסרי תנועה :</p> <p>בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה :</p> <p>הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חניות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.</p> <p>עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חנויות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל</p> <p>בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה.</p> <p>מחלקת הסדרי תנועה .</p> <p>הועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד חוות דעת מחלקת חניה מעודכנת המפרטת את מספר מקומות החניה הנדרשים ומסבירה מדוע לא ניתן לייצר מקומות חניה במגרש</p> <p>לעניין הטענה שהבקשה תסכל אפשרות לפינוי בינוי : לא הוכח לוועדה כי הייתה התקדמות ממשית בנושא זה ולכן הועדה דוחה את הטענה.</p> <p>לעניין עבירות הבניה : הועדה קובעת כי העבירות יפורקו כתנאי לתחילת עבודות ומוצעות כיחידת דיור.</p> |                   |                                                        |
| <p>המלצת אגף הרישוי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>24/06/2024</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : מובא<br/>להכרעת הועדה</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבקשה נדונה בתאריך 05.09.2023 בוועדת משנה לשימיעת התנגדויות כחלק מהתנגדויות שעלו עלה נושא חוסר רוב קנייני ונבחן במעמד הוועדה כי אכן אין רוב דרוש, הוועדה החליטה לדחות את הדיון עד להסדרת תימוכין קנייניים, כעת התקבלה חו"ד מהיועצת משפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי כי אכן קיים הרוב קנייני הדרוש והמלצתה היא שלא נכון לדחות את הבקשה על הסף ולהשיב את התיק לדיון פנימי בפני וועדת המשנה להכרעה תכנונית והוצאת ההיתר תותנה באישור המפקחת על הבתים המשותפים ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה להכרעה תכנונית ולעניין חניה</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה.</p> <p>המלצת מח' הסדרי תנועה : בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה :</p> <p>הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חניות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.</p> <p>עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חנויות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל</p> <p>המלצת המחלקה :</p> <p>בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה.</p> <p>מובא להכרעת וועדה לעניין חניה</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר.</p> <p>לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו.</p> <p>יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי.</p> <p>יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו.</p> <p>חוו"ד תכנון לקומה מפולשת :</p> <p>תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות.</p> <p>כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי).</p> <p>מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח.</p> <p>יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 יח"ד.</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :</p> <p>א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מחסנים</p> <p>לא מוצעים מחסנים בבקשה.</p> <p>המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתיתרים .</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.</p> <p>מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר.</p> <p>יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר.</p> <p>לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין.</p> <p>להוסיף מידות ומפלסים במרפסות.</p> <p>מרפסות גג : מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר.</p> <p>יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות.</p> <p>נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי .</p> <p>יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים.</p> <p>חוו"ד תכנון לעניין גג :</p> <p>מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת ( כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם.</p> <p>בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף.</p> <p>יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש להוסיף מפלסים לגגות</p> <p>במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית.</p> <p>מסתורים</p> <p>יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין.</p> <p>עצים</p> <p>התייחסות תכנון עיר :</p> <p>מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים.</p> <p>יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות.</p> <p>נגישות</p> <p>נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מונגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפלשת.</p> <p>חו"ד תכנון לנושא נגישות : המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות.</p> <p>בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים.</p> <p>רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי העברת הבקשה לגורמים.</p> <p>קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה.</p> <p>תברואה</p> <p>חו"ד תכנון לנושא תברואה : מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינן. בכפוף לאישור רשות מוסמכת.</p> <p>יש להציג פתרון בתאום מול תברואה.</p> <p>פיתוח שטח</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי<br/>אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול<br/>מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>חו"ד תכנון : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח<br/>ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל<br/>הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד')<br/>ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה,<br/>בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול<br/>החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה<br/>וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות<br/>לרחוב).</p> <p>יש להוסיף סימוני עצים בתוכנית פיתוח.</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית<br/>מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג<br/>פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50%<br/>משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון<br/>חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר<br/>בניה.</p> <p>הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :</p> <p>תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות<br/>הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.</p> <p>תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום<br/>העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת<br/>פיקוח על הבניה לנושא</p> <p>מתנגדים</p> <p>בוצע הליך פרסומי – התקבלו 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה<br/>והחלקה הסמוכה.</p> <p>עיקרי ההתנגדויות :</p> <p>מתנגדי החלקה הסמוכה :</p> <p>תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום<br/>בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי.</p> <p>מתנגדי החלקה המוצעת :</p> <p>אין רוב קנייני הדרוש.</p> <p>פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1</p> <p>התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות.</p> <p>סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית.</p> <p>קיימת מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>178129</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>01/09/2018</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגבלות בניה ופיתוח</p> <p>חוות דעת אגף הרישוי</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה.</p> <p>המלצת מח' הדסרי תנועה : בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה :</p> <p>הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חניות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.</p> <p>עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חנויות</p> | <p>27/05/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל</p> <p>המלצת המחלקה :</p> <p>בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה.</p> <p>מובא להכרעת וועדה לעניין חניה</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה - נדרש תאום תכנית פיתוח עם תכניות קו כחול רק"ל מול צוות תכנית אב לתחבורה.</p> <p>חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן מוטמן 1.</p> <p>חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – הוגש מכתב התחייבות לשימור העצים ומכתב התחייבות להעתקת 3 עצים + חיבורים למערכת השקיה עפ"י הסקר. ויש להגיש הרמוניקה מעודכנת עם סטטוס העצים.</p> <p>חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 15.08.21 ע"י איתי שרעבי.</p> <p>הקלות</p> <p>בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבנין, תוספות, ובניה של 2 קומות חדשות</p> <p>תוספת 6 יח"ד על גג הבנין על 10 יח"ד קיימות .</p> <p>תוספת 2 יח"ד בקומת העמודים.</p> <p>בניית מרפסות זיז בעומק 2,0 מ' במקום 1.5 מ'.</p> <p>חריגה מקו בנין לבנית מרפסות זיז וממ"דים.</p> <p>בנית מרפסת זיז מעל דרך בעומק 1.2 .</p> <p>בנית 2 קומות מעל 4 קומות קיימות</p> <p>קווי בניין</p> <p>קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם :</p> <p>קו בניין קדמי חזיתות דרום מערבית וצפון מזרחית 2 מ'</p> <p>קו בניין צידיים חזיתות צפון מערבית ודרום מזרחית 2 מ'</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה בעמודות ממ"דים, מרפסות והמשך בינוי קיים בחזית צפון מערבית.</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר.</p> <p>לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה.</p> <p>בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו.</p> <p>יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי.</p> <p>יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו.</p> <p>חו"ד תכנון לקומה מפולשת :</p> <p>תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות.</p> <p>כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי).</p> <p>מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח.</p> <p>יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 יח"ד.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :</p> <p>א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות.</p> <p>חזיתות</p> <p>חוי"ד תכנון לעניין חזיתות : יש לציין חומרי חיפוי ולצרף פרטים.</p> <p>מחסנים</p> <p>לא מוצעים מחסנים בבקשה.</p> <p>המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים .</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.</p> <p>מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר.</p> <p>יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר.</p> <p>לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין.</p> <p>להוסיף מידות ומפלסים במרפסות.</p> <p>מרפסות גג : מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות.</p> <p>נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי .</p> <p>יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים.</p> <p>חוו"ד תכנון לעניין גג :</p> <p>מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת ( כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם.</p> <p>בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף.</p> <p>יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה.</p> <p>יש להוסיף מפלסים לגגות</p> <p>במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית.</p> <p>מסתורים</p> <p>יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין.</p> <p>עצים</p> <p>התייחסות תכנון עיר :</p> <p>מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים.</p> <p>יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות.</p> <p>נגישות</p> <p>נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מונגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפלשת.</p> <p>חוו"ד תכנון לנושא נגישות : המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחוו"ד נגישות.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים.</p> <p>רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי העברת הבקשה לגורמים.</p> <p>קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה.</p> <p>תברואה</p> <p>חו"ד תכנון לנושא תברואה : מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינן. בכפוף לאישור רשות מוסמכת.</p> <p>יש להציג פתרון בתאום מול תברואה.</p> <p>פיתוח שטח</p> <p>מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>חו"ד תכנון : 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).</p> <p>יש להוסיף סימוני עצים בתכנית פיתוח.</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :</p> <p>תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <p>תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא</p> <p>מתנגדים</p> <p>בוצע הליך פרסומי – התקבלו 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה.</p> <p>עיקרי ההתנגדויות:</p> <p>מתנגדי החלקה הסמוכה:</p> <p>תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי.</p> <p>מתנגדי החלקה המוצעת:</p> <p>אין רוב קנייני הדרוש.</p> <p>פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם.</p> <p>העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1</p> <p>התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות.</p> <p>סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית.</p> <p>קיימת מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p> |            |                                                                          |
| <p>במעמד הועדה עלה נושא חוסר רוב קנייני ע"י המתנגדים. הנושא נבחן במעמד הועדה ונראה כי אכן אין רוב של 2/3 כתנאי לקידום התמ"א.</p> <p>הועדה מחליטה לדחות את הדיון בבקשה עד להסדרת תימוכין קנייניים וקבלת מסמכים המעידים על רוב קנייני.</p> <p>לאחר קבלת תימוכין קנייניים, תשוב הבקשה לדיון בהתנגדויות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 05/09/2023 | דיון בועדת משנה<br>: לדחות את הדיון<br>בבקשה                             |
| <p>על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 07/06/2023 | דיון בועדת משנה<br>: לזמן מבקשים<br>ומתנגדים בפני<br>הועדה<br>בהתנגדויות |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 28/05/2023 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לזמן<br>מבקשים                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------|
| <p>חוות דעת אגף הרישוי</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה.</p> <p>המלצת מח' הדסרי תנועה : בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה :</p> <p>הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חנויות פרטיות. חנויות אלה בוטלו לטובת שתי חנויות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.</p> <p>עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חנויות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חנויות בעבור החנויות שבוטלו לטובת חנויות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חנויות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל</p> <p>המלצת המחלקה :</p> <p>בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חנויות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחנויות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה.</p> <p>מובא להכרעת וועדה לעניין חניה</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה - נדרש תאום תכנית פיתוח עם תכניות קו כחול רק"ל מול צוות תכנית אב לתחבורה.</p> <p>חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן מוטמן 1.</p> <p>חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – הוגש מכתב התחייבות לשימור העצים ומכתב התחייבות להעתקת 3 עצים + חיבורים למערכת השקיה עפ"י הסקר. ויש להגיש הרמוניקה מעודכנת עם סטטוס העצים.</p> <p>חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 15.08.21 ע"י איתי שרעבי.</p> <p>הקלות</p> <p>בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבנין, תוספות, ובניה של 2 קומות חדשות</p> |  | <p>ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תוספת 6 יח"ד על גג הבנין על 10 יח"ד קיימות .</p> <p>תוספת 2 יח"ד בקומות העמודים.</p> <p>בניית מרפסות זיז בעומק 2,0 מ' במקום 1.5 מ'.</p> <p>חריגה מקו בנין לבנית מרפסות זיז וממ"דים.</p> <p>בנית מרפסת זיז מעל דרך בעומק 1.2 .</p> <p>בנית 2 קומות מעל 4 קומות קיימות</p> <p>קווי בניין</p> <p>קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם :</p> <p>קו בניין קדמי חזיתות דרום מערבית וצפון מזרחית 2 מ'</p> <p>קו בניין צידיים חזיתות צפון מערבית ודרום מזרחית 2 מ'</p> <p>הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה בעמודות ממ"דים, מרפסות והמשך בינוי קיים בחזית צפון מערבית.</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר.</p> <p>לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה.</p> <p>בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו.</p> <p>יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי.</p> <p>יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו.</p> <p>חו"ד תכנון לקומה מפולשת :</p> <p>תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו 21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי).</p> <p>מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח.</p> <p>יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 יח"ד.</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :</p> <p>א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות.</p> <p>חזיתות</p> <p>חז"ד תכנון לעניין חזיתות : יש לציין חומרי חיפוי ולצרף פרטים.</p> <p>מחסנים</p> <p>לא מוצעים מחסנים בבקשה.</p> <p>המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים .</p> <p>מרפסות</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.</p> <p>מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר.</p> <p>יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר.</p> <p>לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין.</p> <p>להוסיף מידות ומפלסים במרפסות.</p> <p>מרפסות גג : מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר.</p> <p>יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות.</p> <p>נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי .</p> <p>יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים.</p> <p>חוו"ד תכנון לעניין גג :</p> <p>מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת ( כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם.</p> <p>בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף.</p> <p>יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה.</p> <p>יש להוסיף מפלסים לגגות</p> <p>במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית.</p> <p>מסתורים</p> <p>יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין.</p> <p>עצים</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התייחסות תכנון עיר :</p> <p>מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעסקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים.</p> <p>יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות.</p> <p>נגישות</p> <p>נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מונגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת.</p> <p>חו"ד תכנון לנושא נגישות : המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות.</p> <p>בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים.</p> <p>רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי לדיון.</p> <p>קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה.</p> <p>תברואה</p> <p>חו"ד תכנון לנושא תברואה : מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינן. בכפוף לאישור רשות מוסמכת.</p> <p>יש להציג פתרון בתאום מול תברואה.</p> <p>פיתוח שטח</p> <p>מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>חו"ד תכנון : 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 כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש להוסיף סימוני עצים בתכנית פיתוח.</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :</p> <p>תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.</p> <p>תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא</p> <p>מתנגדים</p> <p>בוצע הליך פרסומי – התקבלו 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה.</p> <p>עיקרי ההתנגדויות :</p> <p>מתנגדי החלקה הסמוכה :</p> <p>תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי.</p> <p>מתנגדי החלקה המוצעת :</p> <p>אין רוב קנייני הדרוש.</p> <p>פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם.</p> <p>העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1</p> <p>התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות.</p> <p>סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית.</p> <p>קיימת מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>המלצת אגף הרישוי</p> <p>מובא להכרעת הוועדה</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה.</p> <p>המלצת מח' הדסרי תנועה : בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה :</p> <p>הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חנויות פרטיות. חנויות אלה בוטלו לטובת שתי חנויות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.</p> <p>עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חנויות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חנויות בעבור החנויות שבוטלו לטובת חנויות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חנויות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל</p> <p>המלצת המחלקה :</p> <p>בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חנויות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחנויות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה.</p> <p>מובא להכרעת וועדה לעניין חניה</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר.</p> <p>לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה.</p> <p>בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי.</p> <p>יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו.</p> <p>חוי"ד תכנון לקומה מפולשת:</p> <p>תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומות עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומות העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות.</p> <p>כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי).</p> <p>מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח.</p> <p>יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 יח"ד.</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:</p> <p>א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות.</p> <p>מחסנים</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לא מוצעים מחסנים בבקשה.</p> <p>המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים .</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.</p> <p>מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר.</p> <p>יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר.</p> <p>לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין.</p> <p>להוסיף מידות ומפלסים במרפסות.</p> <p>מרפסות גג : מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר.</p> <p>יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות.</p> <p>נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי .</p> <p>יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים.</p> <p>חו"ד תכנון לעניין גג :</p> <p>מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת ( כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם.</p> <p>בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף.</p> <p>יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה.</p> <p>יש להוסיף מפלסים לגגות</p> <p>במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p><b>מסתורים</b></p> <p>יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין.</p> <p><b>עצים</b></p> <p>התייחסות תכנון עיר :</p> <p>מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים.</p> <p>יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות.</p> <p><b>נגישות</b></p> <p>נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מוגגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת.</p> <p>חו"ד תכנון לנושא נגישות : המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות.</p> <p>בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים.</p> <p>רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי לדיון.</p> <p>קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה.</p> <p><b>תברואה</b></p> <p>חו"ד תכנון לנושא תברואה : מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינון. בכפוף לאישור רשות מוסמכת.</p> <p>יש להציג פתרון בתאום מול תברואה.</p> <p><b>פיתוח שטח</b></p> <p>מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>חו"ד תכנון : 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')</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>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 גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).</p> <p>יש להוסיף סימוני עצים בתכנית פיתוח.</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :</p> <p>תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.</p> <p>תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא</p> <p>מתנגדים</p> <p>בוצע הליך פרסומי – התקבלו 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה.</p> <p>עיקרי ההתנגדויות :</p> <p>מתנגדי החלקה הסמוכה :</p> <p>תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי.</p> <p>מתנגדי החלקה המוצעת :</p> <p>אין רוב קנייני הדרוש.</p> <p>פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם.</p> <p>העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1</p> <p>התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות.</p> <p>סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>קיימת מצוקת חניה.<br/>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית<br/>מס' תכנית שחלה בחלקה :<br/>178129<br/>תחילת תוקף :<br/>01/09/2018<br/>ייעוד הקרקע :<br/>מגבלות בניה ופיתוח<br/>מספר נספח רלוונטי<br/>תכניות כפופות :<br/>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר :<br/>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית<br/>החלה בחלקה הנדונה<br/><br/>יוזן ע"י הבוחן<br/><br/>נספח בינוי<br/><br/>יוזן ע"י הבוחן<br/><br/>קווי בניין<br/><br/>יוזן ע"י הבוחן</p> | <p>30/04/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |



|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| 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                     |  |  |

|                                                                                                                                                            |            |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------|
| <p>יוזן ע"י הבוחן</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>יוזן ע"י הבוחן</p> <p>התנגדויות</p> <p>יוזן ע"י הבוחן</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>יוזן ע"י ראש צוות</p> |            |                                  |
|                                                                                                                                                            | 22/06/2022 | דיון בועדת משנה<br>: לדחות לצורך |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|
| <p>חוות דעת מחלקת רישוי</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : אושר אוטומטית ע"י המערכת.</p> <p>המלצת מח' הדסרי תנועה : בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש.</p> <p>תכנון עיר לנושא חניה :</p> <p>הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חניות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.</p> <p>עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חנויות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל</p> <p>בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה.</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 15.08.21 ע"י איתי שרעבי.</p> <p>הקלות</p> <p>בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבנין, תוספות, ובניה של 2 קומות חדשות</p> <p>תוספת 6 יח"ד על גג הבנין על 10 יח"ד קיימות .</p> |  | <p>השלמת תנאים לדיון</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תוספת 2 יח"ד בקומת העמודים.</p> <p>בניית מרפסות זיז בעומק 2,0 מ' במקום 1.5 מ'.</p> <p>חריגה מקו בנין לבנית מרפסות זיז וממ"דים.</p> <p>בנית מרפסת זיז מעל דרך בעומק 1.2 .</p> <p>בנית 2 קומות מעל 4 קומות קיימות</p> <p>קווי בניין</p> <p>קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם :</p> <p>קו בניין קדמי חזיתות דרום מערבית וצפון מזרחית 2 מ'</p> <p>קו בניין צידיים חזיתות צפון מערבית ודרום מזרחית 2 מ'</p> <p>הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה בעמודות ממ"דים, מרפסות והמשך בינוי קיים בחזית צפון מערבית.</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר.</p> <p>לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה.</p> <p>בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו.</p> <p>יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי.</p> <p>יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו.</p> <p>חו"ד תכנון לקומה מפולשת :</p> <p>תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות.</p> <p>כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי).</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח.</p> <p>יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת.</p> <p style="text-align: right;">קומות חדשות</p> <p>קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 יח"ד.</p> <p style="text-align: center;">סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :</p> <p>א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות.</p> <p style="text-align: right;">חזיתות</p> <p>חוו"ד תכנון לעניין חזיתות : יש לציין חומרי חיפוי ולצרף פרטים.</p> <p style="text-align: right;">מחסנים</p> <p>לא מוצעים מחסנים בבקשה.</p> <p>המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים .</p> <p style="text-align: right;">מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.</p> <p>מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר.</p> <p>יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר.</p> <p>לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין.</p> <p>להוסיף מידות ומפלסים במרפסות.</p> <p>מרפסות גג : מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר.</p> <p>יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות.</p> <p>נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי .</p> <p>יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים.</p> <p>חוי"ד תכנון לעניין גג :</p> <p>מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת ( כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם.</p> <p>בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף.</p> <p>יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה.</p> <p>יש להוסיף מפלסים לגגות</p> <p>במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית.</p> <p>מסתורים</p> <p>יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין.</p> <p>עצים</p> <p>התייחסות תכנון עיר :</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעסקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים.</p> <p>יש להציע נטיות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות.</p> <p>נגישות</p> <p>נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מונגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת.</p> <p>חו"ד תכנון לנושא נגישות : המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות.</p> <p>בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים.</p> <p>רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי לדיון.</p> <p>קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה.</p> <p>תברואה</p> <p>חו"ד תכנון לנושא תברואה : מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינן. בכפוף לאישור רשות מוסמכת.</p> <p>הבקשה נדחתה ע"י תברואה.</p> <p>יש להציג פתרון בתאום מול תברואה.</p> <p>פיתוח שטח</p> <p>מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>חו"ד תכנון : 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 כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש להוסיף סימוני עצים בתכנית פיתוח.</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :</p> <p>תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.</p> <p>תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא</p> <p>מתנגדים</p> <p>בוצע הליך פרסומי – התקבלו 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה.</p> <p>עיקרי ההתנגדויות :</p> <p>מתנגדי החלקה הסמוכה :</p> <p>תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי.</p> <p>מתנגדי החלקה המוצעת :</p> <p>אין רוב קנייני הדרוש.</p> <p>פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם.</p> <p>העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1</p> <p>התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות.</p> <p>סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית.</p> <p>קיימת מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : אושר אוטומטית ע"י המערכת.</p> <p>המלצת מח' הדסרי תנועה : בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה :</p> <p>הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חנויות פרטיות. חנויות אלה בוטלו לטובת שתי חנויות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.</p> <p>עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חנויות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חנויות בעבור החנויות שבוטלו לטובת חנויות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חנויות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל</p> <p>בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חנויות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחנויות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה.</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 15.08.21 ע"י איתי שרעבי.</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר.</p> <p>לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות.</p> <p>קומות קיימות</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה.</p> <p>בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו.</p> <p>יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי.</p> <p>יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו.</p> <p>חוי"ד תכנון לקומה מפולשת :</p> <p>תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות.</p> <p>כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי).</p> <p>מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח.</p> <p>יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 יח"ד.</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :</p> <p>א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות.</p> <p>מחסנים</p> <p>לא מוצעים מחסנים בבקשה.</p> <p>המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים .</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.</p> <p>מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר.</p> <p>יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר.</p> <p>לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין.</p> <p>להוסיף מידות ומפלסים במרפסות.</p> <p>מרפסות גג : מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר.</p> <p>יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות.</p> <p>נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי .</p> <p>יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים.</p> <p>חו"ד תכנון לעניין גג :</p> <p>מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת ( כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם.</p> <p>בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה.</p> <p>יש להוסיף מפלסים לגגות</p> <p>במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית.</p> <p>מסתורים</p> <p>יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין.</p> <p>עצים</p> <p>התייחסות תכנון עיר :</p> <p>מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים.</p> <p>יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות.</p> <p>נגישות</p> <p>נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מוגגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת.</p> <p>חו"ד תכנון לנושא נגישות : המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות.</p> <p>בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים.</p> <p>רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי לדיון.</p> <p>קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה.</p> <p>תברואה</p> <p>חו"ד תכנון לנושא תברואה : מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינן. בכפוף לאישור רשות מוסמכת.</p> <p>הבקשה נדחתה ע"י תברואה.</p> <p>יש להציג פתרון בתאום מול תברואה.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p><b>פיתוח שטח</b></p> <p>מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי<br/>אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול<br/>מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>חוו"ד תכנון : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח<br/>ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל<br/>הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד')<br/>ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה,<br/>בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול<br/>החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה<br/>וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות<br/>לרחוב).</p> <p>יש להוסיף סימוני עצים בתוכנית פיתוח.</p> <p><b>ניקוז מי נגר</b></p> <p>יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית<br/>מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג<br/>פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50%<br/>משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון<br/>חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר<br/>בניה.</p> <p>הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :</p> <p>תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות<br/>הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.</p> <p>תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום<br/>העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת<br/>פיקוח על הבניה לנושא</p> <p><b>מתנגדים</b></p> <p>בוצע הליך פרסומי – התקבלו 6 התנגדויות מבעלי זכות<br/>בחלקה והחלקה הסמוכה.</p> <p>עיקרי ההתנגדויות :</p> <p>מתנגדי החלקה הסמוכה :</p> <p>תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום<br/>בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי.</p> <p>מתנגדי החלקה המוצעת :</p> <p>אין רוב קנייני הדרוש.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם.</p> <p>העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1</p> <p>התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות.</p> <p>סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית.</p> <p>קיימת מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p>                              |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>178129</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>01/09/2018</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגבלות בניה ופיתוח</p> <p>מספר נספח רלוונטי</p> <p>תכניות כפופות :</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר :</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>יוזן ע"י הבוחן</p> <p>נספח בינוי</p> <p>יוזן ע"י הבוחן</p> | <p>31/05/2022</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| 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          |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                      |
| <p>חוות דעת מחלקת רישוי</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : אושר אוטומטית ע"י המערכת.</p> <p>המלצת מח' הדסרי תנועה : בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה :</p> <p>הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חניות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.</p> <p>עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חנויות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל</p> <p>המלצת המחלקה :</p> <p>בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה.</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה.</p> | 31/05/2022 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>לצורך השלמת<br/>תנאים לדין</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 15.08.21 ע"י איתי שרעבי.</p> <p>הקלות</p> <p>בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבנין, תוספות, ובניה של 2 קומות חדשות</p> <p>תוספת 6 יח"ד על גג הבנין על 10 יח"ד קיימות .</p> <p>תוספת 2 יח"ד בקומת העמודים.</p> <p>בניית מרפסות זיז בעומק 2,0 מ' במקום 1.5 מ'.</p> <p>חריגה מקו בנין לבנית מרפסות זיז וממ"דים.</p> <p>בנית מרפסת זיז מעל דרך בעומק 1.2 .</p> <p>בנית 2 קומות מעל 4 קומות קיימות</p> <p>קווי בניין</p> <p>קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם :</p> <p>קו בניין קדמי חזיתות דרום מערבית וצפון מזרחית 2 מ'</p> <p>קו בניין צידיים חזיתות צפון מערבית ודרום מזרחית 2 מ'</p> <p>הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה בעמודות ממ"דים, מרפסות והמשך בינוי קיים בחזית צפון מערבית.</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר.</p> <p>לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה.</p> <p>בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו.</p> <p>יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו.</p> <p>חוו"ד תכנון לקומה מפולשת :</p> <p>תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות.</p> <p>כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי).</p> <p>מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח.</p> <p>יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 יח"ד.</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :</p> <p>א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות.</p> <p>חזיתות</p> <p>חוו"ד תכנון לעניין חזיתות : יש לציין חומרי חיפוי ולצרף פרטים.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מחסנים</p> <p>לא מוצעים מחסנים בבקשה.</p> <p>המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתויתרים .</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.</p> <p>מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר.</p> <p>יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר.</p> <p>לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין.</p> <p>להוסיף מידות ומפלסים במרפסות.</p> <p>מרפסות גג : מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר.</p> <p>יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות.</p> <p>נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי .</p> <p>יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים.</p> <p>חוו"ד תכנון לעניין גג :</p> <p>מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת ( כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם.</p> <p>בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף.</p> <p>יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש להוסיף מפלסים לגגות</p> <p>במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית.</p> <p>מסתורים</p> <p>יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין.</p> <p>עצים</p> <p>התייחסות תכנון עיר :</p> <p>מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים.</p> <p>יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות.</p> <p>נגישות</p> <p>נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מונגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפלשת.</p> <p>חו"ד תכנון לנושא נגישות : המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות.</p> <p>בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים.</p> <p>רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי לדיון.</p> <p>קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה.</p> <p>תברואה</p> <p>חו"ד תכנון לנושא תברואה : מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינון. בכפוף לאישור רשות מוסמכת.</p> <p>הבקשה נדחתה ע"י תברואה.</p> <p>יש להציג פתרון בתאום מול תברואה.</p> <p>פיתוח שטח</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מיזוג אוויר , צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי<br/>אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול<br/>מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>חו"ד תכנון : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח<br/>ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל<br/>הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד')<br/>ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה,<br/>בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול<br/>החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה<br/>וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות<br/>לרחוב).</p> <p>יש להוסיף סימוני עצים בתוכנית פיתוח.</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית<br/>מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג<br/>פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50%<br/>משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון<br/>חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר<br/>בניה.</p> <p>הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :</p> <p>תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות<br/>הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.</p> <p>תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום<br/>העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת<br/>פיקוח על הבניה לנושא</p> <p>מתנגדים</p> <p>בוצע הליך פרסומי – התקבלו 6 התנגדויות מבעלי זכות<br/>בחלקה והחלקה הסמוכה.</p> <p>עיקרי ההתנגדויות :</p> <p>מתנגדי החלקה הסמוכה :</p> <p>תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום<br/>בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי.</p> <p>מתנגדי החלקה המוצעת :</p> <p>אין רוב קנייני הדרוש.</p> <p>פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1</p> <p>התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות.</p> <p>סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית.</p> <p>קיימת מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p> <p>המלצת המחלקה</p> <p>לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : אושר אוטומטית ע"י המערכת.</p> <p>המלצת מח' הדסרי תנועה : בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה :</p> <p>הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חניות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.</p> <p>עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חנויות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל</p> <p>המלצת המחלקה :</p> <p>בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה.</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה.</p> <p>חוו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 15.08.21 ע"י איתי שרעבי.</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר.</p> <p>לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה.</p> <p>בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו.</p> <p>יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי.</p> <p>יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו.</p> <p>חוו"ד תכנון לקומה מפולשת :</p> <p>תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות.</p> <p>כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי).</p> <p>מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח.</p> <p>יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 יח"ד.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :</p> <p>א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות.</p> <p>מחסנים</p> <p>לא מוצעים מחסנים בבקשה.</p> <p>המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים .</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.</p> <p>מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר.</p> <p>יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר.</p> <p>לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין.</p> <p>להוסיף מידות ומפלסים במרפסות.</p> <p>מרפסות גג : מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר.</p> <p>יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות.</p> <p>נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי .</p> <p>יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חוו"ד תכנון לעניין גג :</p> <p>מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת ( כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם.</p> <p>בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף.</p> <p>יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה.</p> <p>יש להוסיף מפלסים לגגות</p> <p>במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית.</p> <p>מסתורים</p> <p>יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין.</p> <p>עצים</p> <p>התייחסות תכנון עיר :</p> <p>מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים.</p> <p>יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות.</p> <p>נגישות</p> <p>נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מונגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת.</p> <p>חוו"ד תכנון לנושא נגישות : המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחוו"ד נגישות.</p> <p>בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים.</p> <p>רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי לדיון.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה.</p> <p>תברואה</p> <p>חו"ד תכנון לנושא תברואה : מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינן. בכפוף לאישור רשות מוסמכת.</p> <p>הבקשה נדחתה ע"י תברואה.</p> <p>יש להציג פתרון בתאום מול תברואה.</p> <p>פיתוח שטח</p> <p>מיזוג אוויר , צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>חו"ד תכנון : 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 כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).</p> <p>יש להוסיף סימוני עצים בתכנית פיתוח.</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :</p> <p>תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.</p> <p>תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא</p> <p>מתנגדים</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| <p>בוצע הליך פרסומי – התקבלו 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה.</p> <p>עיקרי ההתנגדויות :</p> <p>מתנגדי החלקה הסמוכה :</p> <p>תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי.</p> <p>מתנגדי החלקה המוצעת :</p> <p>אין רוב קנייני הדרוש.</p> <p>פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם.</p> <p>העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1</p> <p>התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות.</p> <p>סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית.</p> <p>קיימת מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p> |                   |                                      |
| <p>בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק הבנין, תוספות, ובניה של 2 קומות חדשות</p> <p>תוספת 6 יח"ד על גג הבנין על 10 יח"ד קיימות</p> <p>תוספת 2 יח"ד בקומת העמודים</p> <p>בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ'</p> <p>חריגה מקו בנין לבניית מרפסות זיז וממ"דים</p> <p>בניית מרפסת זיז מעל דרך בעומק 2.1</p> <p>בנית 2 קומות מעל 4 קומות קיימות</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>25/01/2022</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

|    |                                                                                                                                                                                                        |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                                                                                                                                |
| 13 | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                                                                                                                                       |
| 14 | הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה                                                                                                                                                               |
| 15 | תנאי העברת הבקשה לגורמים - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצו                                                                                                   |
| 16 | תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל                                                                                  |
| 17 | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                                          |
| 18 | דרכים - נדרש תאום תכנית פיתוח עם תכניות קו כחול רק"ל מול צוות תכנית אב לתחבורה.                                                                                                                        |
| 19 | שפ"ע - יש להגיש הרמוניקה מעודכנת עם סטטוס העצים.                                                                                                                                                       |
| 20 | אישור תברואה לאישור המוטמן                                                                                                                                                                             |
| 21 | בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל                                                                                                       |
| 22 | הצהרת מהנדס רשויות בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו. |

### **המלצת האגף** **מובא להכרעת הועדה**

הבקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 05.09.2023 ובה הוחלט לדחות את הדיון עד להסדרת תימוכין קנייניים, כעת התקבלה חו"ד מהיועצת משפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי כי אכן קיים הרוב קנייני הדרוש והמלצתה האי שלא נכון לדחות את הבקשה על הסף ולהשיב את התיק לדיון פנימי בפני וועדת המשנה להכרעה תכנונית והוצאת ההיתר תותנה באישור המפקחת על הבתים המשותפים ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה להכרעה תכנונית ולעניין חניה בתאריך 01.07.2024 הבקשה הובאה בפני וועדת המשנה להכרעה לעניין חניה, רוב קנייני ועבירות בניה הוועדה דחתה את טענת המתנגדים לעניין פינוי בינוי היות ולא הוכח התקדמות בנושא וכן דחתה את ההתנגדות לעניין רוב קנייני בכפוף לאישור המפקחת על הבתים המשותפים, כמו"כ לעניין עבירות בניה הוחלט כי תנאי לתחילת עבודות יהיה פירוק עבירות הבניה,

והוחלט לדחות את ההכרעת עד לקבלת חו"ד מח' חניה מעודכנת.

כעת התקבלה חו"ד מעודכנת ממח' חניה לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית והתקבלה חו"ד מעו"ד יניב טיאר במייל כי אין מניעה להתקדם עם הבקשה בתנאי לאישור מח' נכסים עבור ההפקעה ושבוטלו החניות באם בוצעה הפקעה נדרש לשלם כופר חניה עבור 2 מק"ח חניה הנדרשים עבור 8 יח"ד המוצעות, באם לא בוצעה הפקעה נדרש לשלם כופר חניה עבור 6 מק"ח (אישור נסרק לארכיב אופטי)

ע"כ הבקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין החניה

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2023/0273.00</u> |
| מספר סידורי | <u>41</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, פיתוח שטח ציבורי פתוח |
| שימוש עיקרי         | שטח ציבורי פתוח                                           |
| מהות בקשה           | בית קפה פארק אסבסטונים                                    |
| שטח האתר            |                                                           |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                           |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                  |
| הכשרת עבירה         | לא                                                        |
| המבקש               | אגף שפ"ע עיריית ירושלים                                   |
| עורך הבקשה          | סיטון שרון                                                |
| מתכנן השלד          | מהנדס כהן עופר                                            |
| מספר מתנגדים        | 0                                                         |
| מספר שכנים שלא חתמו | 1                                                         |

**כתובת האתר**

ע. רינגלבלום 0, עיר גנים

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30415 | 254  | כן     |

|        |            |            |        |      |     |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 30415ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

ת.ב. 00.2730/2320 – הקמת בית קפה בפארק ציבורי אסבסטונים.

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה:

מוצעת בקשה להקמת בית קפה פארק ציבורי, פארק האסבסטונים המבוקש בבקשה מקבילה שמספרה 2023/455 ואושרה בועדה בתאריך 29.9.2024. הכולל שבילים, שבילי אופניים, אגם מלאכותי, פינות ישיבה, נטיעות ושתילת צמחיה.



מיקום התכנית : גו"ח : 30415/254 – שכונת עיר גנים, רחוב ד"ר רינגבלום.

תכנית החלה בתחום הבקשה : מתאר 62.

בעלויות :

בעלות רשות מקרקעי ישראל.

מבקשי הבקשה הינם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

הקלות :

אין הקלות בבקשה , לא בוצע הליך פרסומי.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09/01/2025 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> <p>המלצת המחלקה :</p> <p>לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> <p>מוצעת בקשה להקמת בית קפה בפארק ציבורי המבוקש<br/>במסגרת בקשה נפרדת שמספרה 2023/455 הכוללת שבילים,<br/>שבילי אופניים, אגם מלאכותי, פינות ישיבה, נטיעות ושתילת<br/>צמחיה.</p> <p>ע"פ הוראות תכנית המתאר, באזורים המוגדרים כשטחים<br/>פתוחים ציבוריים ניתן לעשות שימוש עבור גנים ציבוריים,<br/>מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בנ"ל באישורה של<br/>הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.</p> <p>ע"פ חוות דעת הרשות לפיתוח ירושלים אשר אותה אישרה<br/>מתכנתת המחוז, דליה זילבר, ניתן לאשר מבנים המשמשים<br/>כבתי קפה על גבי שטחים אשר הייעוד שלהם הוא שצ"פ וזאת<br/>בכפוף לכך ששטח השצ"פ הוא לפחות 20 דונם וכי שטח המבנה<br/>המשמש לבית קפה אינו עולה על 150 מ"ר.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>המוצע בבקשה זו עומד בדרישות אלו, על כן אין מניעה לאשר את הבקשה.</p> <p>המוצע בתכנית עומד בהוראות תכנית מתאר 62 לעניין זה.</p> <p>יש להטמיע על גבי ההרמוניקה את תכנית החניה אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 8.1.2025.</p> <p>יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a</p>                                                                                                       |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>30415ג</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>16/07/1959</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>חוות דעת מחלקות העיריה :</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : התקבל. אין התנגדות לתכנית. מוצע 15 מקומות חניה + מקום חניה תפעולית לטובת בית קפה בפארק אסבסטונים.</p> <p>יש להטמיע על גבי ההרמוניקה את תכנית החניה אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 8.1.2025.</p> | <p>09/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חו"ד איכות הסביבה : התקבל. לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד אגף שפ"ע : התקבל. לאשר את הבקשה.</p> <p>מח' מאור באגף שפ"ע : התקבל. לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד תברואה : התקבל. לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד אדריכל העיר : התקבל. לאשר את הבקשה.</p> <p>חוות דעת רישוי :</p> <p>מוצעת בקשה להקמת בית קפה בפארק ציבורי המבוקש במסגרת בקשה נפרדת שמספרה 2023/455 הכוללת שבילים, שבילי אופניים, אגם מלאכותי, פינות ישיבה, נטיעות ושתילת צמחיה.</p> <p>ע"פ הוראות תכנית המתאר, באזורים המוגדרים כשטחים פתוחים ציבוריים ניתן לעשות שימוש עבור גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בני"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.</p> <p>ע"פ חוות דעת הרשות לפיתוח ירושלים אשר אותה אישרה מתכנתת המחוז, דליה זילבר, ניתן לאשר מבנים המשמשים כבתי קפה על גבי שטחים אשר הייעוד שלהם הוא שצ"פ וזאת בכפוף לכך ששטח השצ"פ הוא לפחות 20 דונם וכי שטח המבנה המשמש לבית קפה אינו עולה על 150 מ"ר.</p> <p>המוצע בבקשה זו עומד בדרישות אלו, על כן אין מניעה לאשר את הבקשה.</p> <p>המוצע בתכנית עומד בהוראות תכנית מתאר 62 לעניין זה.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

### **תנאים – באם תאושר הבקשה**

| <b>בוצע</b> | <b>תנאים לקבלת היתר</b>                                                          |    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
|             | 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  |
|             | חווה 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 |
|             | חתימת מנהל מקרקעי ישראל כבעלים                                                   | 15 |

### **המלצת האגף**

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המלצת המחלקה :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מוצעת בקשה להקמת בית קפה בפארק ציבורי המבוקש במסגרת בקשה נפרדת שמספרה 2023/455 הכוללת שבילים, שבילי אופניים, אגם מלאכותי, פינות ישיבה, נטיעות ושתילת צמחיה.

ע"פ הוראות תכנית המתאר, באזורים המוגדרים כשטחים פתוחים ציבוריים ניתן לעשות שימוש עבור גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בני"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

ע"פ חוות דעת הרשות לפיתוח ירושלים אשר אותה אישרה מתכנתת המחוז, דליה זילבר, ניתן לאשר מבנים המשמשים כבתי קפה על גבי שטחים אשר הייעוד שלהם הוא שצ"פ וזאת בכפוף לכך ששטח השצ"פ הוא לפחות 20 דונם וכי שטח המבנה המשמש לבית קפה אינו עולה על 150 מ"ר.

המוצע בבקשה זו עומד בדרישות אלו, על כן אין מניעה לאשר את הבקשה.

המוצע בתכנית עומד בהוראות תכנית מתאר 62 לעניין זה.

יש להטמיע על גבי ההרמוניקה את תכנית החניה אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה  
מתאריך 8.1.2025.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2023/0105.00</u> |
| מספר סידורי | <u>42</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                             |
| מהות בקשה           | תוספת בניה על הגג+ מרפסת                   |
| שטח האתר            |                                            |
| שטח לחישוב זכויות   |                                            |
| סוג רישום בעלות     |                                            |
| הכשרת עבירה         | לא                                         |
| המבקש               | מזרחי רועי                                 |
| עורך הבקשה          | הוך אביגיל                                 |
| מתכנן השלד          | שטיין מנחם                                 |
| מספר מתנגדים        | 0                                          |
| מספר שכנים שלא חתמו | 25                                         |

**כתובת האתר**

|                      |
|----------------------|
| איסלנד 18, קרית מנחם |
|----------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30436 | 68   | כן     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| 1035   | תחילת תוקף | 20/08/1964 |        |      |     |
| 130948 | תחילת תוקף | 27/06/2015 |        |      |     |
| 30436ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |      |     |
| 4281   | תחילת תוקף | 10/12/1992 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 2001 תיק בניין מספר : 2001/0107

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 1636,83 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 24 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת כולל קומה חדשה במפלס +8,40

המשך חדר מדרגות משותף.

הבקשה מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת גג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

לא מבקשים הקלות

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 20/04/2023

לא התקבלו התנגדויות.

**מידע קודם**

| מתאריך                                                         |                                                                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 24/12/2024                                                     | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לאשר<br>את הבקשה<br>להיתר בניה<br>בתנאים |
| רח' איסלנד 18<br>קרית מנחם                                     |                                                                   |
| בניין מגורים<br>בן 4 קומות,<br>בן 42 יח"ד קיימות.<br>4 כניסות. |                                                                   |
| תבע 130948                                                     |                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מבטלת מתאר</p> <p>נספח בינוי מחייב חלקית בנושא גובה מבנה, קוי בניין, מספר קומות, מספר יח"ד.</p> <p>אזור מגורים ג'</p> <p>בתוקף מ 2015</p> <p>ס.ס.ג</p> <p>קוי בניין , מספר קומות</p> <p>מבוקש :</p> <p>תוספת בנייה לדירה אחת על הגג לפי תבע.</p> <p>המשך חדר מדרגות משותף.</p> <p>הקלות :</p> <p>אין</p> <p>לא התקבלו התנגדויות.</p> <p>לציין כי בוצע נוהל בקרה הנדסי שחייב ביצוע התוספת מחומר קל ומערכת קורות ועמודים חיצוניים בחזיתות הבניין, שעשויה להוות פגיעה עיצובית.</p> <p>הוראות בקרה הנדסית :</p> <p>המתכנן נדרש לתכנן את הבנייה העצמאית החדשה ואת תפר ההפרדה עפ"י הנחיות ת"י 413 על</p> <p>חלקיו.</p> <p>המהנדס נדרש לתכנן את התוספת עפ"י הנחיות ת"י 413 חלק 3 לתוספת בנייה קלה ולהשלים</p> <p>בתכנון המפורט פרטי ביצוע ועיגון למבנה הקיים .</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>תאריך 22/09/2024 ניתנה המלצת המחלקה : לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת</p> <p>לפי חוות דעת עיצובית כי הבנייה המוצעת מהווה פגיעה חמורה במראה החזיתות נוכח הוראות לחיזוק המבנה ע"י קורות ועמודי פלדה. וזאת למרות היותה תואמת נספח הבינוי.</p> <p>מוצע פתרון תמוכות בחלק מהחזית בלבד, שמחמיר פגיעה עיצובית</p> <p>ב 9/09/2023 הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת מנהל האגף עם הערות :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יש לברר על אפשרות חיזוק אחרות שלא יהוו מפגע תכנוני</li> <li>- הסכמת בעלי זכויות הגובלות עם החיזוקים</li> <li>- קוי הבנין חורגים יש לבצע פרסום.</li> </ul> <p>נכון להיום :</p> <p>הגיש עו"ב חוות דעת המהנדס כי לא קיימת אפשרות חיזוק אחרות שלא תהווה פגיעה עיצובית כמו המוצעת.</p> <p>בוצע פרסום הקלות :</p> <p>חריגה מקו בנין לצורך ביצוע חיזוקים</p> <p>תוספת עמודים בשונה מנספח הבינוי</p> <p>לא התקבלו התנגדויות.</p> <p>התקבל אישור מנהל האגף לקדם את הבקשה (מייל)</p> <p>אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים נוכח אילוצים הנדסיים.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>17/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>130948</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>27.06.15</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגורים : ג'</p> <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה : 130948 תחילת תוקף : 2015 אזור<br/>מגורים : ג'</p> <p>התכנית ביטלה תכנית מתאר.</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית<br/>החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת<br/>לעניינים הבאים :</p> <p>קווי בניין , מספר קומות</p> <p>נספח בינוי</p> <p>קיים נספח מחייב חלקית לעניינים הבאים : גובה מבנה, קוי<br/>בניין, מספר קומות, מספר יח"ד.</p> <p>הבקשה תואמת נספח הבינוי למעט</p> <p>שינוי נקודתי בחזיתות הבניין בגבולות חצי הכניסה הנדונה.<br/>להערכתי מדובר בחיזוק המבנה.</p> <p>יש להציג אסמכתא ממתכנן השלד לכך והסבר למה מוגבל<br/>בשטח חצי הכניסה.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- בנייה בקומת מרתף : בנפרד.</li><li>- הרחבות בנייה בקומות קיימות : כל עמודה בנפרד.</li><li>- בנייה על הגג : בנפרד.</li><li>- בניית גשרים : בהינף אחד.</li></ul> <p>הבקשה תואמת שלביות ביצוע</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 13/06/22 ע"י<br/>המח' למידע תכנוני.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.</p> <p>מספר קומות :</p> <p>מס קומות מותר עפ"י התכנית : 5 מס' קומות מוצע : 1 (גג). לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר.</p> <p>גבהים :</p> <p>הגובה המותר הסופי על פי התכנית 12,4 מ. לא כולל מעקה וחדר יציאה לגג בגובה עד 2,2 מ. נטו.</p> <p>לא נמצאו חריגות מהגובה המותר.</p> <p>מספר יחידות דיור</p> <p>מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 24. לא מוצעת תוספת יח"ד .</p> <p>שטחי בניה – שטחים עיקריים</p> <p>שטח עיקרי מוצע בבקשה : 61,87 מ"ר . שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 3127,02 מ"ר</p> <p>לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי</p> <p>שטחי בניה – שטחי שרות</p> <p>שטחי שירות מוצעים בבקשה : 9,96 מ"ר (חדר מדרגות) . שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 414 מ"ר</p> <p>לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השירות המותרים</p> <p>ממדים :</p> <p>בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני על פי הנספח. בדירה קיים ממ"ד. יש להציג אישור תקינות ממ"ד. מרפסות :<br/>תואמת נספח הבינוי</p> <p>תנאים לדיון – בקרה מרחבית :</p> <p>בוצעו</p> <p>התקבלו הוראות בקרה הנדסית :</p> <p>המתכנן נדרש לתכנן את הבנייה העצמאית החדשה ואת תפר ההפרדה עפ"י הנחיות ת"י 413 על</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| <p>חלקיו.</p> <p>המהנדס נדרש לתכנן את התוספת עפ"י הנחיות ת"י 413 חלק 3 לתוספת בנייה קלה ולהשלים בתכנון המפורט פרטי ביצוע ועיגון למבנה הקיים .</p> <p>המלצת המחלקה : לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת</p> <p>לפי חוות דעת עיצובית כי הבנייה המוצעת מהווה פגיעה חמורה במראה החזיתות נוכח הוראות לחיזוק המבנה ע"י קורות ועמודי פלדה. וזאת למרות היותה תואמת נספח הבינוי.</p> <p>מוצע פתרון תמוכות בחלק מהחזית בלבד, שמחמיר פגיעה עיצובית</p> |            |                                      |
| <p>חריגה מקו בנין לצורך ביצוע חיזוקים</p> <p>תוספת עמודים בשונה מנספח הבינוי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 19/11/2024 | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> |

#### **תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                 |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                   | 1  |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                     | 2  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                 | 3  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                  | 4  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | 5  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       | 6  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  | 7  |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                           | 8  |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                              | 9  |
|      | הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי                            | 10 |
|      | הצהרת עורך הבקשה                                                                 | 11 |
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                | 12 |

#### **המלצת האגף**

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

רח' איסלנד 18

קרית מנחם

בניין מגורים

בן 4 קומות,

בן 42 יח"ד קיימות.

4 כניסות.

תבע 130948

מבטלת מתאר

נספח בינוי מחייב חלקית בנושא גובה מבנה, קוי בניין, מספר קומות, מספר יח"ד.

אזור מגורים 'ג

בתוקף מ 2015

ס.ס.נ.

קווי בניין , מספר קומות

מבוקש :

תוספת בנייה לדירה אחת על הגג לפי תבע.

המשך חדר מדרגות משותף.

הקלות :

אין

לא התקבלו התנגדויות.

לציין כי בוצע נוהל בקרה הנדסי שחייב ביצוע התוספת מחומר קל ומערכת קורות ועמודים  
חיצוניים בחזיתות הבניין, שעשויה להוות פגיעה עיצובית.

הוראות בקרה הנדסית :

המתכנן נדרש לתכנן את הבנייה העצמאית החדשה ואת תפר ההפרדה עפ"י הנחיות ת"י 413 על

חלקיו.

המהנדס נדרש לתכנן את התוספת עפ"י הנחיות ת"י 413 חלק 3 לתוספת בנייה קלה ולהשלים בתכנון המפורט פרטי ביצוע ועיגון למבנה הקיים .

תאריך 22/09/2024 ניתנה המלצת המחלקה : לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת לפי חוות דעת עיצובית כי הבנייה המוצעת מהווה פגיעה חמורה במראה החזיתות נוכח הוראות לחיזוק המבנה ע"י קורות ועמודי פלדה. וזאת למרות היותה תואמת נספח הבינוי. מוצע פתרון תמוכות בחלק מהחזית בלבד, שמחמיר פגיעה עיצובית

ב 9/09/20232 הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת מנהל האגף עם הערות :

- יש לברר על אפשרות חיזוק אחרות שלא יהוו מפגע תכנוני
- הסכמת בעלי זכויות הגובלות עם החיזוקים
- קוי הבנין חורגים יש לבצע פרסום.

נכון להיום :

הגיש עו"ב חוות דעת המהנדס כי לא קיימת אפשרות חיזוק אחרות שלא תהווה פגיעה עיצובית כמו המוצעת.

בוצע פרסום הקלות :

חריגה מקו בנין לצורך ביצוע חיזוקים

תוספת עמודים בשונה מנספח הבינוי

לא התקבלו התנגדויות.

התקבל אישור מנהל האגף לקדם את הבקשה (מייל)

אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים נוכח אילוצים הנדסיים.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>1983/0641.06</u> |
| מספר סידורי | <u>43</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                    |
| מהות בקשה           | תוספת בינוי עפ"י תב"ע וחדר מחוזק                  |
| שטח האתר            |                                                   |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                   |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                          |
| הכשרת עבירה         | לא                                                |
| המבקש               | וגנר גלעד                                         |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות שטובר מרגיט                       |
| מתכנן השלד          | מהנדס סירוקה יצחק                                 |
| מספר מתנגדים        | 4                                                 |
| מספר שכנים שלא חתמו | 6                                                 |

**כתובת האתר**

|                       |
|-----------------------|
| הנטיקה 68 , קרית יובל |
|-----------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30399 | 22   | לא     |

|         |            |            |        |      |     |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 3121    | תחילת תוקף | 30/06/1983 |        |      |     |
| 5/08/03 | תחילת תוקף | 12/01/1967 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות המשמש למגורים, ברח' הנטיקה 68, קרית יובל, גוש : 30399 חלקה : 22.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.80 : מוצע תוספת בינוי וחדר מחוזק בחזית מזרחית.

קומה ג', מפלס +8.70 : מוצעת תוספת קומה, הכוללת מרפסת גג בחזית המזרחית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 27.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 22 בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26/12/2024 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : מובא<br/>להכרעת הועדה<br/>האם לזמן את<br/>המתנגדים</p> <p>מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים :</p> <p>מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה ב' הקיימת ובקומה המוצעת, החריגות צומצמו, כעת מוצע תוספת בינוי עפ"י תב"ע וחדר מחוץ במרפסת גג, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :</p> <p>*הבניה מוצעת על גג משותף השייך לכל הבניין, אין התייחסות בהיתר למיקום דודים, הבניין ישן מאד ולא ניתן להעמיס, המתנגדת מציינת שהיא לקויית ראייה ונושאת תעודת עיוור.</p> <p>מתנגד נוסף, דר תחת דירה המבקש :*מבקשים לבנות על גג הבניה שלנו, עליהם להשתתף ביסודות, סרבו לשלם בעבר, מבקשים לבנות חדר מחוץ, לא ברור משמעות הבטיחות לבינוי הקיים, לא ברור היכן ימוקמו דודי השמש בזמן הבניה ולאחריה, טוענים לנזקים בעבר מהשכנים דורשים להבטחת התשלום עבור הנזקים שבוצעו ומעוניינים להבטיח שהבניה לא תגרום נזקים נוספים.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים:</p> <p>*הבניה מוצעת על גג משותף השייך לכל הבניין, אין התייחסות בהיתר למיקום דודים, הבניין ישן מאד ולא ניתן להעמיס, המתנגדת מציינת שהיא לקויית ראייה ונושאת תעודת עיוור.</p> <p>מתנגד נוסף, דר תחת דירה המבקש: *מבקשים לבנות על גג הבניה שלנו, עליהם להשתתף ביסודות, סרבו לשלם בעבר, מבקשים לבנות חדר מחוץ, לא ברור משמעות הבטיחות לבינוי הקיים, לא ברור היכן ימוקמו דודי השמש בזמן הבניה ולאחריה, טוענים לנזקים בעבר מהשכנים דורשים להבטחת התשלום עבור הנזקים שבוצעו ומעוניינים להבטיח שהבניה לא תגרום נזקים נוספים.</p> <p>תגובת המחלקה:</p> <p>הבניה מוצעת אמנם על גג משותף, אך אינה נדרשת בהסכמות שכנים היות ומוצע תואם נספח בינוי, לעניין עומס על המבנה, הבניה תבוצע בליווי ובהתאם להוראות מהנדס, לעניין דודי השמש, ע"ב מציין מיקום דודי שמש על הגג המשותף.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>3121</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>30/06/1983</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 2</p> <p>*מתאר 62.</p> <p>*תקנות התכנון והבניה.</p> <p>דברי הסבר לתוכנית:</p> <p>התיק נידון בוועדת משנה והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה, לצמצם חריגות מקווי הבניין ולפרסם הקלה בגין חדר מחוץ בחריגה מקו בניין, כעת, בוצע פרסום לעניין חדר מחוץ בחריגה מקו בניין, הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>24/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה, הקטנת מרווחים והגדלת אחוזי בניה.</p> <p>המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תכנוני מיום 28.08.2023, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר לאזור מגורים 5 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :</p> <p>קומה ב', מפלס +5.80 : חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד)</p> <p>קומה ג', מפלס +8.70 : חזית מערבית : תוספת הבינוי שחרגה מקו הבניין הוסרה מהבקשה.</p> <p>חזית מערבית : המרפסת צומצמה למותר.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>שטחי הבניה הינם עפ"י נספח, פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות.</p> <p>התוכנית צומצמה בהתאם לנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא, אין חריגה.</p> <p>חדר מחוזק :</p> <p>קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית : מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק בחריגה מקו בניין קדמי, בבחינת המוצע ניתן לראות כי השכן בקומת הקרקע הוציא היתר לממ"ד בקומת המרתף בתיק מס' 83/641.3 ולכן אין אפשרות להציע ממ"ד.</p> <p>הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין במרפסת גג מאושרת בהיתר 83/641.3, בוצע פרסום בגין תוספת חדר מחוזק - אין מניעה לאשר.</p> <p>שיפוע גג :</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>עפ"י הוראות התוכנית סעיף 12(ד)(ה)(2) : שיפוע הגגות יהיה 30 מעלות, השיפוע תוקן ומוצע כעת 30 מעלות התאם להוראות התוכנית ובהתאם למאושר לשכן.</p> <p>מרפסת גג :</p> <p>קומה ג', מפלס +8.70, חזית מזרחית ומערבית : מוצעות מרפסות גג לא מקורה עפ"י נספח הבנוי - אין מניעה לאשר.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>מוצע בבקשה תוספת בינוי בגג משותף עפ"י נספח הבינוי, הבינוי בחדר מדרגות המשותף הוסר, ל"ר לבקשה.</p> <p>אישורי גורמים :</p> <p>ל"ר, אין בניה בקרקע.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה ב' הקיימת ובקומה המוצעת, החריגות צומצמו, כעת מוצע תוספת בינוי עפ"י תב"ע וחדר מחוזה במרפסת גג - אין מניעה לאשר.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :</p> <p>*הבניה מוצעת על גג משותף השייך לכל הבניין, אין התייחסות בהיתר למיקום דודים, הבניין ישן מאוד ולא ניתן להעמיס, המתנגדת מציינת שהיא לקויית ראייה ונושאת תעודת עיוור.</p> <p>מתנגד נוסף, דר תחת דירה המבקש :*מבקשים לבנות על גג הבניה שלנו, עליהם להשתתף ביסודות, סרבו לשלם בעבר, מבקשים לבנות חדר מחוזה, לא ברור משמעות הבטיחות לבינוי הקיים, לא ברור היכן ימוקמו דודי השמש בזמן הבניה ולאחריה, טוענים לנזקים בעבר מהשכנים דורשים להבטחת התשלום עבור הנזקים שבוצעו ומעוניינים להבטיח שהבניה לא תגרום נזקים נוספים.</p> <p>תגובת המחלקה :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>הבניה מוצעת אמנם על גג משותף, אך אינה נדרשת בהסכמות שכנים היות ומוצע תואם נספח בינוי, לעניין עומס על המבנה, הבניה תבוצע בליווי ובהתאם להוראות מהנדס, לעניין דודי השמש, ע"ב מציין מיקום דודי שמש על הגג המשותף.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                       |
| <p>ח.מחוזק בחריגה מקו בניין</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>05/11/2024</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p>          |
| <p>כעת אין צורך לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.</p> <p>מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה ב' הקיימת ובקומה המוצעת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:</p> <p>ישנה חריגות מקווי הבניין,</p> <p>חריגות משטחי הבניה,</p> <p>נדרש לפרסם לעניין חריגה מקווי הבניין לחדר מחוזק,</p> <p>חסר חתימות שכנים למוצע.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>קומה ג', מפלס +8.70 : חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת, החריגה המוצעת מהווה סטיה ניכרת - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין אחורי בקומה ב'.</p> <p>חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג מעל חדר מחוזק מוצע בקומה א' בחריגה מקו בניין קדמי, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין - יש להציע את גג החדר המחוזק החורג מקו בניין כגג ללא שימוש.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>שטחי הבניה הינם עפ"י נספח, פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות.</p> <p>מוצע בבקשה תוספת בניה בקומה ב' בחריגה מקו בניין ומכח זה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את החריגות המוצעות ושטחי הבניה המוצעים.</p> | <p>29/09/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שיפוע גג :</p> <p>עפ"י הוראות התוכנית סעיף 12(ד)(ה)(2) : שיפוע הגגות יהיה 30 מעלות, השיפוע המוצע הינו 17 מעלות - יש להציג גג בשיפוע של 30 מעלות בהתאם להוראות התוכנית ולבינוי המאושר לשכן, כמו"כ יש להציג פתרון דודים וקולטים לבקשה.</p> <p>חדר מחוזה :</p> <p>קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית : מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזה בחריגה מקו בניין קדמי, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה לחדר מחוזה בחריגה מקו בניין.</p> <p>מרפסת גג :</p> <p>קומה ג', מפלס +8.70, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה הגדולה מהמאושר עפ"י נספח וחורגת מקו בניין קדמי, קו בניין בתוכנית מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו הבניין - יש לצמצם את שטח המרפסת למסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י נספח הבינוי.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>מוצע בבקשה הרחבת הבית הקיים לחדר מדרגות משותף, ההרחבה המוצעת הינה מדרגות מהקומה הקיימת לקומת הגג המוצעת, בעבר יצא היתר בתיק מס' 83/641.3 לגשר גישה לדירות בקומה ב', קיימת כניסה פרטית ליתר הדירות ועפ"י הסבר ע"ב חדר המדרגות המשותף יצא מכלל שימוש, יש להמציא 66% חתימות שכנים לשטח המוצע, ע"ב לא הציג כלל חתימות שכנים למוצע - יש להציג 2/3 חתימות שכנים לבניה בשטח משותף.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>*הבניה מוצעת על גג משותף השייך לכל הבניין, אין התייחסות בהיתר למיקום דודים, הבניין ישן מאד ולא ניתן להעמיס, המתנגדת מציינת שהיא לקויית ראייה ונושאת תעודת עיוור.</p> <p>מתנגד נוסף, דר תחת דירה המבקש: *מבקשים לבנות על גג הבניה שלנו, עליהם להשתתף ביסודות, סרבו לשלם בעבר, מבקשים לבנות חדר מחוץ, לא ברור משמעות הבטיחות לבינוי הקיים, לא ברור היכן ימוקמו דודי השמש בזמן הבניה ולאחריה, טוענים לנזקים בעבר מהשכנים ומעוניינים הבטיח שהבניה לא תגרום נזקים נוספים.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |                   |                                                           |
| <p>לדחות במתכונת המוצעת :</p> <p>המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.</p> <p>מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה ב' הקיימת ובקומה המוצעת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :</p> <p>ישנה חריגות מקווי הבניין,</p> <p>חריגות משטחי הבניה,</p> <p>נדרש לפרסם לעניין חריגה מקווי הבניין לחדר מחוץ,</p> <p>חסר חתימות שכנים למוצע.</p> <p>קווי בניין :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>22/09/2024</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומה ג', מפלס +8.70 : חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי<br/>בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת<br/>מרווחים מהווה סטיה ניכרת, החריגה המוצעת מהווה סטיה<br/>ניכרת - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין אחורי בקומה ב'.</p> <p>חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג מעל חדר מחוזק מוצע בקומה<br/>א' בחריגה מקו בניין קדמי, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה<br/>מקו בניין - יש להציע את גג חדר המחוזק החורג מקו בניין כגג<br/>ללא שימוש.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>שטחי הבניה הינם עפ"י נספח, פועל יוצא של קווי הבניין ומס'<br/>קומות.</p> <p>מוצע בבקשה תוספת בניה בקומה ב' בחריגה מקו בניין ומכח זה<br/>חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את החריגות<br/>המוצעות ושטחי הבניה המוצעים.</p> <p>שיפוע גג :</p> <p>עפ"י הוראות התוכנית סעיף 12(ד)(ה)(2) : שיפוע הגגות יהיה 30<br/>מעלות, השיפוע המוצע הינו 17 מעלות - יש להציג גג בשיפוע של<br/>30 מעלות בהתאם להוראות התוכנית ולבינוי המאושר לשכן,<br/>כמו"כ יש להציג פתרון דודים וקולטים לבקשה.</p> <p>חדר מחוזק :</p> <p>קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית : מוצע בבקשה תוספת<br/>חדר מחוזק בחריגה מקו בניין קדמי, לא פורסמה הקלה בגין<br/>חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה לחדר מחוזק בחריגה מקו<br/>בניין.</p> <p>מרפסת גג :</p> <p>קומה ג', מפלס +8.70, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא<br/>מקורה הגדולה מהמאושר עפ"י נספח וחורגת מקו בניין קדמי,<br/>קו בניין בתוכנית מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת<br/>בחריגה מקו הבניין - יש לצמצם את שטח המרפסת למסגרת<br/>קווי הבניין המותרים עפ"י נספח הבינוי.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>מוצע בבקשה הרחבת הבית הקיים לחדר מדרגות משותף, ההרחבה המוצעת הינה מדרגות מהקומה הקיימת לקומת הגג המוצעת, בעבר יצא היתר בתיק מס' 83/641.3 לגשר גישה לדירות בקומה ב', קיימת כניסה פרטית ליתר הדירות ועפ"י הסבר ע"ב חדר המדרגות המשותף יצא מכלל שימוש, יש להמציא 66% חתימות שכנים לשטח המוצע, ע"ב לא הציג כלל חתימות שכנים למוצע - יש להציג 2/3 חתימות שכנים לבניה בשטח משותף.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :</p> <p>*הבניה מוצעת על גג משותף השייך לכל הבניין, אין התייחסות בהיתר למיקום דודים, הבניין ישן מאוד ולא ניתן להעמיס, המתנגדת מציינת שהיא לקויית ראייה ונושאת תעודת עיוור.</p> <p>מתנגד נוסף, דר תחת דירה המבקש: *מבקשים לבנות על גג הבניה שלנו, עליהם להשתתף ביסודות, סרבו לשלם בעבר, מבקשים לבנות חדר מחוץ, לא ברור משמעות הבטיחות לבינוי הקיים, לא ברור היכן ימוקמו דודי השמש בזמן הבניה ולאחריה, טוענים לנזקים בעבר מהשכנים ומעוניינים הבטיח שהבניה לא תגרום נזקים נוספים.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>3121</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>12/09/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תחילת תוקף :</p> <p>30/06/1983</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 2</p> <p>*מתאר 62.</p> <p>*תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה, הקטנת מרווחים והגדלת אחוזי בניה.</p> <p>המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין : קווי בניין ושטחי בניה, פרוט בהמשך.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תכנוני מיום 28.08.2023, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר לאזור מגורים 5 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :</p> <p>קומה ב', מפלס +5.80 : חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד)</p> <p>קומה ג', מפלס +8.70 : חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטייה ניכרת, החריגה המוצעת מהווה סטייה ניכרת - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין אחורי בקומה ב'.</p> <p>חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג מעל חדר מחוזק מוצע בקומה א' בחריגה מקו בניין קדמי, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין - יש להציע את גג חדר המחוזק החורג מקו בניין כגג ללא שימוש.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>שטחי הבניה הינם עפ"י נספח, פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע בבקשה תוספת בניה בקומה ב' בחריגה מקו בניין ומכח זה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את החריגות המוצעות ושטחי הבניה המוצעים.</p> <p>חדר מחוץ:</p> <p>קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית: מוצע בבקשה תוספת חדר מחוץ בחריגה מקו בניין קדמי, בבחינת המוצע ניתן לראות כי השכן בקומת הקרקע הוציא היתר לממ"ד בקומת המרתף בתיק מס' 83/641.3 ולכן אין אפשרות להציע ממ"ד.</p> <p>הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין במרפסת גג מאושרת בהיתר 83/641.3, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה לחדר מחוץ בחריגה מקו בניין.</p> <p>שיפוע גג:</p> <p>עפ"י הוראות התוכנית סעיף 12(ד)(ה)(2): שיפוע הגגות יהיה 30 מעלות, השיפוע המוצע הינו 17 מעלות - יש להציג גג בשיפוע של 30 מעלות בהתאם להוראות התוכנית ולבינוי המאושר לשכן.</p> <p>מרפסת גג:</p> <p>קומה ג', מפלס +8.70, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה הגדולה מהמאושר עפ"י נספח וחורגת מקו בניין קדמי, קו בניין בתוכנית מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו הבניין - יש לצמצם את שטח המרפסת למסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י נספח הבינוי.</p> <p>תימוכין קניינים:</p> <p>מוצע בבקשה תוספת בינוי בגג משותף עפ"י נספח הבינוי ושימוש בחדר מדרגות משותף,</p> <p>מוצע בבקשה הרחבת הבית הקיים לחדר מדרגות משותף, ההרחבה המוצעת הינה מדרגות מהקומה הקיימת לקומת הגג המוצעת, בעבר יצא היתר בתיק מס' 83/641.3 לגשר גישה לדירות בקומה ב', קיימת כניסה פרטית ליתר הדירות ועפ"י הסבר ע"ב חדר המדרגות המשותף יצא מכלל שימוש, יש להמציא 66% חתימות שכנים לשטח המוצע, ע"ב לא הציג כלל חתימות שכנים למוצע - יש להציג 2/3 חתימות שכנים לבניה בשטח משותף.</p> <p>אישורי גורמים:</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ל"ר, אין בניה בקרקע.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה ב' הקיימת ובקומה המוצעת, ישנה חריגות מקווי הבניין, חריגות משטחי הבניה, נדרש לפרסם לעניין חריגה מקווי הבניין לחדר מחוץ, חסר חתימות שכנים למוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :</p> <p>*הבניה מוצעת על גג משותף השייך לכל הבניין, אין התייחסות בהיתר למיקום דודים, הבניין ישן מאוד ולא ניתן להעמיס, המתנגדת מציינת שהיא לקויית ראייה ונושאת תעודת עיוור.</p> <p>מתנגד נוסף, דר תחת דירה המבקש : *מבקשים לבנות על גג הבניה שלנו, עליהם להשתתף ביסודות, סרבו לשלם בעבר, מבקשים לבנות חדר מחוץ, לא ברור משמעות הבטיחות לבינוי הקיים, לא ברור היכן ימוקמו דודי השמש בזמן הבניה ולאחריה, טוענים לנזקים בעבר מהשכנים ומעוניינים הבטיח שהבניה לא תגרום נזקים נוספים.</p> <p>תגובת המחלקה :</p> <p>הבניה מוצעת אמנם על גג משותף, אך אינה נדרשת בהסכמות שכנים היות ומוצע תואם נספח בינוי, לעניין עומס על המבנה, הבניה תבוצע בליווי ובהתאם להוראות מהנדס, לעניין דודי השמש, ע"ב נדרש לציין מיקום דודי שמש בבקשה.</p> <p>המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                 |   |
|------|------------------------------------------------------------------|---|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                | 1 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                   | 2 |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                           | 3 |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה     | 4 |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות | 5 |
|      | תשלום אגרת בניה                                                  | 6 |

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

### המלצת האגף

**מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים**

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים :

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה ב' הקיימת ובקומה המוצעת, החריגות צומצמו, כעת מוצע תוספת בינוי עפ"י תב"ע וחדר מחוזק במרפסת גג, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

\*הבניה מוצעת על גג משותף השייך לכל הבניין, אין התייחסות בהיתר למיקום דודים, הבניין ישן מאד ולא ניתן להעמיס, המתנגדת מציינת שהיא לקויית ראייה ונושאת תעודת עיוור.

מתנגד נוסף, דר תחת דירה המבקש: \*מבקשים לבנות על גג הבניה שלנו, עליהם להשתתף ביסודות, סרבו לשלם בעבר, מבקשים לבנות חדר מחוזק, לא ברור משמעות הבטיחות לבינוי הקיים, לא ברור היכן ימוקמו דודי השמש בזמן הבניה ולאחריה, טוענים לנזקים בעבר מהשכנים דורשים להבטחת התשלום עבור הנזקים שבוצעו ומעוניינים להבטיח שהבניה לא תגרום נזקים נוספים.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

\*הבניה מוצעת על גג משותף השייך לכל הבניין, אין התייחסות בהיתר למיקום דודים, הבניין ישן מאד ולא ניתן להעמיס, המתנגדת מציינת שהיא לקויית ראייה ונושאת תעודת עיוור.

מתנגד נוסף, דר תחת דירה המבקש: \*מבקשים לבנות על גג הבניה שלנו, עליהם להשתתף ביסודות, סרבו לשלם בעבר, מבקשים לבנות חדר מחוזק, לא ברור משמעות הבטיחות לבינוי הקיים, לא ברור היכן ימוקמו דודי השמש בזמן הבניה ולאחריה, טוענים לנזקים בעבר מהשכנים דורשים להבטחת התשלום עבור הנזקים שבוצעו ומעוניינים להבטיח שהבניה לא תגרום נזקים נוספים.

תגובת המחלקה :

הבניה מוצעת אמנם על גג משותף, אך אינה נדרשת בהסכמות שכנים היות ומוצע תואם נספח בינוי, לעניין עומס על המבנה, הבניה תבוצע בליווי ובהתאם להוראות מהנדס, לעניין דודי השמש, ע"ב מציין מיקום דודי שמש על הגג המשותף.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2015/0780.08</u> |
| מספר סידורי | <u>44</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד  |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                        |
| מהות בקשה           | תוספת בניה, ממ"ד, מחסן ומרפסת זיז ע"פ תכנית צל מהיתר מס' 2 / 780 / 15 |
| שטח האתר            |                                                                       |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                       |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                              |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                    |
| המבקש               | אטיה נתנאל                                                            |
| עורך הבקשה          | גלר דינה                                                              |
| מתכנן השלד          | קפלן איליה                                                            |
| מספר מתנגדים        | 2                                                                     |
| מספר שכנים שלא חתמו | 15                                                                    |

**כתובת האתר**

|                          |
|--------------------------|
| שטרן אברהם 39, קרית יובל |
|--------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30415 | 233  | לא     |

| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד              | שטח |
|---------|------------|------------|--------|-------------------|-----|
| 1648ג   | תחילת תוקף | 18/04/1990 | 10     | אזור מגורים מיוחד |     |
| 409656  | תחילת תוקף | 08/06/2019 |        |                   |     |
| 5/08/14 | תחילת תוקף | 04/02/1988 |        |                   |     |

**תאור הבקשה**

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 9 קומות המשמש למגורים ברחוב שטרן 35, קרית יובל, גוש : 30415 חלקה : 231.

מצב מוצע :

קומת פיתוח תחתון, מפלס 5.50- : מוצע 2 מחסנים בחלל קיים.

קומות ג', ד', מפלסים 18.00+, 21.00+ : מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחזית מזרחית ומרפסת זיז בחזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי"

"הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' "

"הקלה לתוספת השונה מנספח בינוי"

"הקלה לבניה שלא בהינף אחד"

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושר עד 31/08/89"

הקלה לחריגת מרפסת מקו בניין אחורי דרומי ב-2 מ' מקו בניין כמותר"

תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 05.11.2024, ע"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 231, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                              |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 26/12/2024 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>במתכונת המוצעת                             |
|            | לדחות במתכונת המוצעת :                                                       |
|            | המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. |
|            | מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות זיז ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו : |
|            | יש לצמצם את שטח הבינו המוצע למותר עפ"י תוכנית 1648ג',                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ולצמצם את שטח המחסנים בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 15/780.2.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>מותר עפ"י תב"ע : תוספת בינוי בשטח של 29.47 מ"ר שטח עיקרי ו-11.76 מ"ר שטח מרפסות סגורות.</p> <p>6% הקלה : שטח החלקה : 1687 מ"ר, 6% = 101.22 מ"ר, לחלק ל-34 תתי חלקות : 2.98 מ"ר.</p> <p>סה"כ שטח עיקרי מותר לכל יח"ד : 32.44 מ"ר עיקרי ו-11.76 מ"ר מרפסות סגורות.</p> <p>מוצע : 45.71 מ"ר לכל יח"ד, המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם לשטח המותר בהתאם לנספח תוכנית 1648ג'.</p> <p>מחסנים :</p> <p>קומת פיתוח תחתון, מפלס 5.50- : מוצע תוספת 2 מחסנים למבקשים תחת עמודת המבקשים, עפ"י תוכנית צל מאושרת בהיתר 15/780.2 ניתן לראות כי שטח המחסנים המוצע בבקשה גדול מתוכנית הצל וזאת על חשבון מחסנים עתידיים של 3 הדיירים הנותרים ולהם מוצעת תוכנית צל קטנה יותר - יש לצמצם את שטח המחסנים המוצעים ולהציע בהתאם לתוכנית הצל המאושרת בתיק 15/780.2.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :</p> <p>"*מתנגדים למחסן בצד הבניין שלנו שלא בשטח הצד של מגיש הבקשה"</p> <p>"*מתנגד לבטיחות ויציבות המבנה"</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>1648ג'</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>18/04/1990</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים מיוחד</p> <p>*מתאר 62.</p> <p>*תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בתב"ע 1648ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), הבקשה נבחנה בהתאם לטיפול מס' 1.</p> <p>מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיזיות בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 03.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1648ג' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :</p> <p>חזית דרומית - מוצעות מרפסות בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז)</p> | <p>24/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטח בניה :</p> <p>מותר עפ"י תב"ע : תוספת בינוי בשטח של 29.47 מ"ר שטח עיקרי ו-11.76 מ"ר שטח מרפסות סגורות.</p> <p>6% הקלה : שטח החלקה : 1687 מ"ר, <math>6\% = 101.22</math> מ"ר, לחלק ל-34 תתי חלקות : 2.98 מ"ר.</p> <p>סה"כ שטח עיקרי מותר לכל יח"ד : 32.44 מ"ר עיקרי ו-11.76 מ"ר מרפסות סגורות.</p> <p>מוצע : 45.71 מ"ר לכל יח"ד, המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם לשטח המותר בהתאם לנספח תוכנית 1648ג'.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת ממ"ד, שימוש במעטפת קיימת מאושרת בהיר 15/780.2, המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים - אין מניעה לאשר.</p> <p>מרפסת זיז :</p> <p>חזית דרומית : מוצעות 2 מרפסות זיז, בקומה ג' ובקומה ד', בחריגה מקו בניין אחורי של התוספות בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר כל אחת, המרפסות מוצעות בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 15/780.2, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' והקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי - אין מניעה לאשר.</p> <p>צמד מרפסות - המוצע משלים עמודת מרפסות קיימת.</p> <p>תכנית צל - קיימת תוכנית צל לבניין המאושרת 15/780.2.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>עפ"י סעיף 9.6 : "הבניה תבוצע בו זמנית ובהינף אחד בכל בניין ובניין", פורסמה הקלה בגין בינוי שאינו בהינף אחד.</p> <p>מחסנים :</p> <p>קומת פיתוח תחתון, מפלס -5.50 : מוצע תוספת 2 מחסנים למבקשים תחת עמודת המבקשים, עפ"י תוכנית צל מאושרת בהיתר 15/780.2 ניתן לראות כי שטח המחסנים המוצע בבקשה גדול מתוכנית הצל וזאת על חשבון מחסנים עתידיים של 3 הדיירים הנותרים ולהם מוצעת תוכנית צל קטנה יותר - יש</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| <p>לצמצם את שטח המחסנים המוצעים ולהציע בהתאם לתוכנית הצל המאושרת בתיק 15/780.2.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>מוצע בבקשה תוספת בינוי, שימוש במעטפת מאושרת קיימת ומרפסת זיז, ל"ר לבקשה.</p> <p>אישורי גורמים :</p> <p>שפ"ע - אושר, איכות סביבה - ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות זיז ומחסן, יש לצמצם את שטח המחסנים בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 15/780.2 ולצמצם את שטח הבינוי המוצע למותר עפ"י תוכנית 1648 ג' - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :</p> <p>"*מתנגדים למחסן בצד הבניין שלנו שלא בשטח הצד של מגיש הבקשה"</p> <p>"*מתנגד לבטיחות ויציבות המבנה"</p> <p>המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.</p> |                   |                                              |
| <p>הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי.</p> <p>הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"ר במקום 1.5 מ"ר</p> <p>הקלה לתוספת השונה מנספח בינוי</p> <p>הקלה לבניה שלא בהינף אחד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>15/10/2024</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p> |

|                                                                                       |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות בנייה המותרות בתב"ע שאושר עד 89/08/31. |  |  |
| הקלה לחריגת מרפסת מקו בניין אחורי דרומי ב-2 מ"מ מקו בניין כמותר.                      |  |  |

#### תנאים – באם תאושר הבקשה

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

#### המלצת האגף

#### לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות זיז ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו:

יש לצמצם את שטח הבינו המוצע למותר עפ"י תוכנית 1648 ג',

ולצמצם את שטח המחסנים בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 15/780.2.

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע: תוספת בינוי בשטח של 29.47 מ"ר שטח עיקרי ו-11.76 מ"ר שטח מרפסות סגורות.

6% הקלה: שטח החלקה: 1687 מ"ר, 6% = 101.22 מ"ר, לחלק ל-34 תתי חלקות: 2.98 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר לכל יח"ד: 32.44 מ"ר עיקרי ו-11.76 מ"ר מרפסות סגורות.

מוצע: 45.71 מ"ר לכל יח"ד, המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם לשטח המותר בהתאם לנספח תוכנית 1648ג'.

מחסנים :

קומת פיתוח תחתון, מפלס 5.50- : מוצע תוספת 2 מחסנים למבקשים תחת עמודת המבקשים, עפ"י תוכנית צל מאושרת בהיתר 15/780.2 ניתן לראות כי שטח המחסנים המוצע בבקשה גדול מתוכנית הצל וזאת על חשבון מחסנים עתידיים של 3 הדיירים הנותרים ולהם מוצעת תוכנית צל קטנה יותר - יש לצמצם את שטח המחסנים המוצעים ולהציע בהתאם לתוכנית הצל המאושרת בתיק 15/780.2.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

\*"מתנגדים למחסן בצד הבניין שלנו שלא בשטח הצד של מגיש הבקשה"

\*"מתנגד לבטיחות ויציבות המבנה"

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 - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>1989/0682.06</u> |
| מספר סידורי | <u>45</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים                |
| שימוש עיקרי         | מגורים                                              |
| מהות בקשה           | תוספת בניה לבנין קיים, תוספת חניה, תוספת חדרי ממ"ד. |
| שטח האתר            |                                                     |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                     |
| סוג רישום בעלות     |                                                     |
| הכשרת עבירה         | לא                                                  |
| המבקש               | בלילתי אלי                                          |
| עורך הבקשה          | אדריכל גוטמן יאיר                                   |
| מתכנן השלד          | הנדסאי בלילתי מוטי                                  |
| מספר מתנגדים        | 2                                                   |
| מספר שכנים שלא חתמו | 4                                                   |

**כתובת האתר**

|                           |
|---------------------------|
| ניסן אברהם 10, קרית היובל |
|---------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30414 | 70   | כן     |

|      |            |            |        |      |     |
|------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 2148 | תחילת תוקף | 26/02/1976 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

דובר בבניין קיים מגורים בן 2 קומות, מעל 1 קומות מרתף, וקומות עליית גג

בן 4 יח"ד קיימות. (מבקש תת חלקה 2,4)

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

תוספות בניה, מחסנים, ממ"דים 41 מקומות חניה.

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / מרתף) : כן- תוספת קומה תחתונה ותוספת קומות עליונות

הבקשה מהווה תוספת יח"ד : בהתאם לתכנית אין תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : מרפסות גג

הבקשה כוללת תוספת חניות : 4 מקומות חניה

הבקשה כוללת מעלית : לא

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26/12/2024 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : מובא<br>להכרעת הועדה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | <p>רקע לבקשה</p> <p>ביום 30/8/2023 התיק נדון בוועדה, הוחלט לדחות את ההכרעה כדלקמן :</p> <p>הבקשה היא לתוספת בניה, תוספת חניה וחדרי ממד .</p> <p>וועד ערר החזירה את הדיון לוועדה המקומית</p> <p>לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ב 90 יום על מנת לאפשר לצדדים תכנית חניה משותפת המציגה חניה למבקשים ולמתנגדים .</p> <p>במידה ולא יגיעו לתכנית מוסכמת יחזור התיק לדיון פנימי ולמתן החלטה על סמך הדיון שהתקיים היום בפני הוועדה ."</p> <p>ביום 15/7/2024 התקבלה במערכת תכנית המציעה 4 מקומות חניה בתחום המגרש.</p> <p>תכנית זו קבלה את אישור המחלקה להסדרי תנועה כדלקמן :</p> <p>עם זאת לא הציגו תכנית חניה משותפת למבקשים ולמתנגדים.</p> <p>עורך הבקשה טוען לעניין זה כי המתנגד מר ליזמי קיבל היתר לחניה בתיק רישוי 1989/682אכן בבדיקת היתר זה הציעו מקום חניה אחד.</p> <p>לטענת עורך הבקשה המבקש הסתיר פרט זה מהוועדה, ועל כן אין כל חובה לתכנן עבורו מקום חניה.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| לאור זאת הבקשה עולה להכרעת הוועדה האם לאשר את החניות המוצעות עבור המבקשים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>4657</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>09/10/1997</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגורים מיוחד</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן</p> <p>רקע לבקשה</p> <p>ביום 30/8/2023 התיק נדון בוועדה, הוחלט לדחות את ההכרעה כדלקמן :</p> <p>הבקשה היא לתוספת בניה, תוספת חניה וחדרי ממד .</p> <p>וועד ערר החזירה את הדיון לוועדה המקומית</p> <p>לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ב 90 יום על מנת לאפשר לצדדים תכנית חניה משותפת המציגה חניה למבקשים ולמתנגדים .</p> <p>במידה ולא יגיעו לתכנית מוסכמת יחזור התיק לדיון פנימי ולמתן החלטה על סמך הדיון שהתקיים היום בפני הוועדה .</p> <p>ביום 15/7/2024 התקבלה במערכת תכנית המציעה 4 מקומות חניה בתחום המגרש.</p> <p>תכנית זו קבלה את אישור המחלקה להסדרי תנועה כדלקמן :</p> | 25/12/2024 | חוות דעת תכנונית |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>עם זאת לא הציגו תכנית חניה משותפת למבקשים ולמתנגדים.</p> <p>עורך הבקשה טוען לעניין זה כי המתנגד מר ליזמי קיבל היתר לחניה בתיק רישוי 1989/682אכן בבדיקת היתר זה הציגו מקום חניה אחד.</p> <p>לטענת עורך הבקשה המבקש הסתיר פרט זה מהוועדה, ועל כן אין כל חובה לתכנן עבורו מקום חניה.</p> <p>לאור זאת הבקשה עולה להכרעת הוועדה האם לאשר את החניות המוצעות עבור המבקשים.</p>                           |                   |                                                           |
| <p>הבקשה היא לתוספת בניה, תוספת חניה וחדרי ממד.</p> <p>וועד ערר החזירה את הדיון לוועדה המקומית</p> <p>לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ב 90 יום על מנת לאפשר לצדדים תכנית חניה משותפת המציגה חניה למבקשים ולמתנגדים.</p> <p>במידה ולא יגיעו לתכנית מוסכמת יחזור התיק לדיון פנימי ולמתן החלטה על סמך הדיון שהתקיים היום בפני הוועדה</p>                                             | <p>30/08/2023</p> | <p>דיון בוועדת משנה<br/>: לדחות את<br/>ההכרעה</p>         |
| <p>ביום 26/6/2023 התיק נדון בוועדת ערר, הוחלט כי התיק יוחזר לוועדה המקומית לבחינת הסעיפים הרלוונטיים.</p> <p>ראשית יובהר כי ישנה דחייה של המחלקה להסדרי תנועה מיום 29/10/2020 מהסיבות כדלקמן :</p> <p>לא מצורפת תכנית תנועה במקום.</p> <p>לא מתוכננת התחברות לכביש.</p> <p>חסרה טבלת מאזן חניה</p> <p>תכנון חיה לא מקבול, נגרעים 2 מקומות חניה ציבוריים ברחוב</p> <p>נדרש לתכנן כניסה אחת לחלקה.</p> | <p>12/07/2023</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>זאת ועוד, ביום 12/10/2021 התכנית נדחתה ע"י מחלקת הסדרי תנועה בשנית מאותן סיבות.</p> <p>במענה לסעיף 3 שבהחלטת וועדת הערר לעניין בחינת החזית, יובהר כי אכן מדובר בחזית קדמית אך כאמור עניין זה אינו רלוונטי למיקומה של החניה המוצעת שכן הוא נוגד את תשריט ונספחי הבינוי שהינם מחייבים זאת אף ללא פרסום הקלה ובנוסף לאמור התקבלה דחיית הסדרי תנועה.</p> <p>יודגש כי אף אם תוגש הקלה, המלצת המחלקה תישאר בעינה לאור חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה כאמור לעיל.</p> <p>עוד יובהר כי, מיקום החניה המוצע בניגוד לתשריט ולנספחי הבינוי מהווה פגם תכנוני שכן הכניסה הראשית הקובעת למבנה מצויה על רחוב ניסן אברהם, ואף החניות המסומנות בתשריט הינן ברחוב זה ואינן מצריכות בינוי של מדרגות מקשרות וכניסה מרחוב קורצ'אק.</p> <p>במענה לסעיף 5 בהחלטת וועדת ערר בנוגע לתימוכין קניינים, בהתאם למסמך רוב קנייני נדרש להליך רישוי אשר פורסם החל מיום 28.2.2018, סעיף 3 קובע כי</p> <p>"בבנייה על שטח גג משותף או חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה"</p> <p>לאחר בחינה נוספת נראה כי בחלקה זו מצויים 4 תתי חלקות למגורים, מאחר ולא נמצאה הסכמתם של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה כאשר גם ישנו מתנגד בחלקה הרי שאין עמידה ברוב הקנייני הנדרש.</p> <p>יצוין כי למרות שהמבקש הינו בעלים של 2 מתוך 4 תתי חלקות, עדיין אין מענה לשני שליש הסמכות.</p> <p>לאור הנתונים לעיל, לא ניתן לאשר את החניות במתכונת המוצעת.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>10/07/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>4657</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>09/10/1997</p> <p>ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד</p> <p>מספר נספח רלוונטי : 1</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן</p> <p>רקע לבקשה</p> <p>ביום 26/6/2023 התיק נדון בוועדת ערר, הוחלט כי התיק יוחזר לוועדה המקומית לבחינת הסעיפים הרלוונטיים.</p> <p>ראשית יובהר כי ישנה דחייה של המחלקה להסדרי תנועה מיום 29/10/2020 מהסיבות כדלקמן :</p> <p>לא מצורפת תכנית תנועה במקום.</p> <p>לא מתוכננת התחברות לכביש.</p> <p>חסרה טבלת מאזן חניה</p> <p>תכנון חיה לא מקבול, נגרעים 2 מקומות חניה ציבוריים ברחוב</p> <p>נדרש לתכנן כניסה אחת לחלקה.</p> <p>זאת ועוד, ביום 12/10/2021 התכנית נדחתה ע"י מחלקת הסדרי תנועה בשנית מאותן סיבות.</p> <p>במענה לסעיף 3 שבהחלטת וועדת הערר לעניין בחינת החזית, יובהר כי אכן מדובר בחזית קדמית אך כאמור עניין זה אינו רלוונטי למיקומה של החניה המוצעת שכן הוא נוגד את תשריט ונספחי הבינוי שהינם מחייבים זאת אף ללא פרסום הקלה ובנוסף לאמור התקבלה דחיית הסדרי תנועה.</p> <p>יודגש כי אף אם תוגש הקלה, המלצת המחלקה תישאר בעינה לאור חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה כאמור לעיל.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>עוד יובהר כי, מיקום החניה המוצע בניגוד לתשריט ולנספחי הבינוי מהווה פגם תכנוני שכן הכניסה הראשית הקובעת למבנה מצויה על רחוב ניסן אברהם, ואף החניות המסומנות בתשריט הינן ברחוב זה ואינן מצריכות בינוי של מדרגות מקשרות וכניסה מרחוב קורצ'אק.</p> <p>במענה לסעיף 5 בהחלטת וועדת ערר בנוגע לתימוכין קניינים, בהתאם למסמך רוב קנייני נדרש להליך רישוי אשר פורסם החל מיום 28.2.2018, סעיף 3 קובע כי</p> <p>"בבנייה על שטח גג משותף או חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה"</p> <p>לאחר בחינה נוספת נראה כי בחלקה זו מצויים 4 תתי חלקות למגורים, מאחר ולא נמצאה הסכמתם של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה כאשר גם ישנו מתנגד בחלקה הרי שאין עמידה ברוב הקנייני הנדרש.</p> <p>יצוין כי למרות שהמבקש הינו בעלים של 2 מתוך 4 תתי חלקות, עדיין אין מענה לשני שליש הסמכות.</p> <p>לאור הנתונים לעיל, לא ניתן לאשר את החניות במתכונת המוצעת.</p> |                   |                                                                                    |
| <p>1. לאחר שנשמעו הערות ועדת הערר, הוטל ספק באשר לגבהים של רחוב יאנוש קורצ'ק ביחס לגבהים שהוצגו בנספח בינוי מס' 2 להוראות התכנית התקפה 4657. על מבקש</p> <p>ההיתר יהיה להגיש תכנית מדידה עדכנית לוועדה המקומית בתוך 30 ימים בכל היקף המגרש.</p> <p>2. ככל שהגבהים שיוצגו על ידי המודד יהיו תואמים לגבהים שצוינו בנספח 2 לתב"ע התקפה, על הדיון בתיק לשוב לוועדה המקומית אשר תתייחס ליישום אפשרות</p> <p>התקנת חניה מקורה בהתאם להוראות תכנית מתאר 62</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>02/07/2023</p> | <p>החלטת ועדת ערר<br/>: לזמן מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|
| <p>3. בדיון בפנינו, הוועדה המקומית ציינה כי התקנת החניה נבחנה על ידה בהתאם להוראות סעיף 8.8 "הקמת מוסך במרווח קדמי..." (עמוד 22 לתכנית המתאר). על</p> <p>הוועדה המקומית יהיה לבחון האם בענייננו אכן מדובר במרווח קדמי, האם קיימת זהות בין חזית קדמית למרווח קדמי לעניין התקנת חניה. כמו כן, תשומת לב הוועדה</p> <p>המקומית כי סעיף 8.8 מתייחס לאפשרות להתקנת מוסך שלא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש, בנספח 2 לתכנית התקפה פני הקרקע של המגרש גבוהים מרחוב יאנוש קורצ'ק.</p> <p>4. תשומת לב הוועדה המקומית והצוות המקצועי לעמדת הוועדה המקומית כפי שהוצגה בערר (ים) 1060/22. הוועדה המקומית הציגה התייחסות מקיפה לבניית מוסך במרווח קדמי כאשר הבנייה התאפשרה גם מעל פני הרחוב. כמו כן, על הוועדה המקומית יהיה להתייחס להוראות תכנית מתאר לירושלים ולהגדרתו של מרווח קדמי (ראה בהקשר זה החלטת ועדת הערר בערר 1070/19). אין בהכרח, כי נסיבות ערר זה מתקיימות גם בענייננו אך יש לבחון את סוגיית המרווח הקדמי בשים לב להחלטת ועדת הערר והוראות תכנית 62 כפי שנבחנו על ידי ועדת הערר שם.</p> <p>בהינתן טענות הצדדים בפנינו על הוועדה המקומית יהיה ליתן דעתה גם להיבט התימוכין הקנייניים</p> <p>הוועדה המקומית תדון בבקשה לאחר שתוגש תכנית המדידה העדכנית ותקיים דיון במעמד הצדדים ביום 30.8.23</p> <p>הטיפול של וועדת הערר בתיק הסתיים.</p> <p>. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדיון</p> |                   |                                                         |
| <p>הבקשה היא לתוספת לשתי דירות וכן לחניות בשונה מהמיקום המצויין בנספח הבינוי ולקירוי החניות למדרגות במסגרת הפיתוח. מעל גובה 1.5 מ'.</p> <p>על החלטת הוועדה הקודמת הוגש ערר והוחלט על הגשת תוכנית מתוקנת.</p> <p>לאחר שהועדה שמעה את הצדדים החליטה לקבל חלק מהתנגדות ולאשר חלק מהבקשה</p> <p>הרחבת הדירות מבוקשת בהתאם לתב"ע הנפחית הוועדה סבורה כי היא ראויה תכנונית ומאשרת אותה.</p> <p>החניה אינה עומדת בתנאים שקובעת תוכנית המתאר. מדובר בחניות מקורולת שרובן מעל פני הקרקע.</p> <p>כמו כן, המחלקה להסדרי תנועה אינה מאשרת את הבקשה מאחר ושהחניה המוצעת גורמת לביטול 2 מקומות חניה מהציבור.</p> <p>על כן הוועדה דוחה את פתרון החניה המוצע ומאשרת את החניה בהתאם לנספח בתב"ע.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>19/10/2022</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לאחר בתנאים<br/>חלק מהבקשה</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>על המבקש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם לנספח התב"ע ולקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה .</p> <p>לענין המדרגות -הוועדה דוחה את הבקשה למדרגות המבוקשות מעל גובה 1.5 מ. במידה שהמבקשים עומדים על הבקשה למדרגות עליהם לפרסם הקלה מתאימה .</p> <p>לענין התימוכין קנייניים לבקשה - הוגשה הסכמת 3 שכנים. במידה ולמתנגד השגות בנושא עליו לפנות לערכאות המוסמכות. לדון בנושאים קנייניים .</p> <p>לענין המחסן : יש להנמיך את גובה המחסן ל 2 מ'.</p> <p>לענין עיבוי המדרגות הפנימיות - הוגשו רוב הסכמות כנדרש , והמטרה היא חיזוק המבנה בשל החשיבות בחיזוק המבנה הוועדה מאשרת את הבקשה</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>4657</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>09/10/1997</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגורים מיוחד</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן</p> <p>רקע לבקשה</p> <p>התיק נדון ונדחב לצורך תיקונים והשלמת אישור הסדרי תנועה.</p> <p>אך עדיין ישנם חילוקי דעות לגבי אישור הסדרי תנועה</p> <p>מהות הבקשה :</p> <p>אין מניעה לאשר בקשה שזכויות הבנייה הן פועל יוצא של קווי בניין וקומות.</p> <p>ללא הקלות אך עם התנגדויות.</p> <p>יש עדיין להציג 2/3 הסכמת שכנים לשינוי הפיתוח למרות שלא מוצע שימוש פרטי.</p>                    | <p>20/03/2022</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>עם זאת,</p> <p>יש מחלוקת לעניין חנייה</p> <p>העורך בקשה מסרב לתקן בהתאם בטענה שהדבר סותר את התבע.</p> <p>דרושה הסכמה של 2/3 על פיתוח שטח ללא שימוש.</p> <p>מובא להכרעת הוועדה :</p> <p>אי קבלת אישור הסדרי תנועה</p> <p>מחלקת הסדרי תנועה דחתה את התיק לצורך תיקון הערות שנדרשו.</p> <p>אך לטענת עורך הבקשה,</p> <p>דרישות אלו אינן מוצדקות ואף נוגד את הוראות התכנית החלה במקום.</p> <p>א. התיק נדון ונדחה בעבר לצורך תיקונים והשלמת הסדרי תנועה</p> <p>ב. התקבלה תכנית כאמור.</p> <p>עם זאת,</p> <p>מחלקת הסדרי תנועה עדיין מסרבת לחתום על התכנית.</p> <p>בשכונת</p> <p>קרית יובל,</p> <p>רחוב ניסן אברהם 10</p> <p>מבוקשת :</p> <p>תוספת בניה עבור 2 דירות בעמודה – דירה 2, דירה 4.</p> <p>ללא הקלות</p> <p>עם 2 התנגדויות</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בדיקה :</p> <p>התכנית תוקנה כאמור,</p> <p>- צוצמצו שטחים</p> <p>- ובוצע תיקון בקווי בניין כך שלא יהווה חריגה במספר קומות.</p> <p>נציין כי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של זכויות הבניה המותרות בחלקה (קווי בניין ומספר קומות).</p> <p>מבחינה רישוית :</p> <p>אין מניעה לאשר את הבקשה המהווה תוספת שטחים ללא תוספת יחידת דיור.</p> <p>- יש לתקן את כל ההערות שבתכנית b</p> <p>לעניין פיתוח שטח משותף,</p> <p>הובהר כי מדובר בפיתוח שטח המיועד לדיירי החלקה כולה.</p> <p>סוכם כי יצוין בתכנית "פיתוח שטח שאינו מוצמד לדירה"</p> <p>- יש להביא הסכמות 2/3 מבעלי הנכס על פיתוח השטח הציבורי</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים :</p> <p>תוספת קומות</p> <p>תוספת גובה בניה</p> <p>הקטנת מרווחים</p> <p>יש לשים לב, כל נושא שקבוע בסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה בעניינו! שכן היא תיחשב סטייה ניכרת שאין בסמכות הדרג המקצועי ו/או הוועדה לאשר.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>האם קיים נספח בינוי מפורט : לא, ישנו נספח עקרוני 1: 250</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>האם הבקשה תואמת במדויק הבינוי : לא</p> <p>המוצע חורג מקווי בניין</p> <p>ישנה חריגה ממספר קומות</p> <p>ישנה חריגה בשטחים</p> <p>מיקום חניה בשונה מהתב"ע ונוגד את ההוראה המחייבת חניה שאינה מקורה</p> <p>האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן :</p> <p>לא פורסמו הקלות, ואף לא ניתן לפרסם שכן מדובר בחריגות ברמה של סטייה נכרת מתכנית</p> <p>יש להתייחס לנושא שלביות ביצוע</p> <p>יש לפרט במדויק את הבניה שאינה תואמת נספח כגון : נסיגות בבינוי, בניה חלקית, בניה במקום מרפסות וכד'</p> <p>נספח מחייב או שותק – מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שאין סעיף סטייה ניכרת לאותו השינוי</p> <p>נספח מנחה – אינו מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שלא מדובר בשינוי מהותי</p> <p>בבקשה השונה מנספח הבינוי, יש לציין חו"ד שתתייחס בין היתר לשאלת קיומה של הצדקה תכנונית לאישור ההקלות</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 10/7/2019 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן</p> <p>x200f#x200f#x200f#נמצאו<br/>x200f#x200f#x200f#חריגות<br/>x200f#x200f#x200f#כמפורט<br/>להלן-x200f#</p> <p>קומת מרתף – בתיק מיד מסומן קו בצבע "ירוק" – זה הקו של הקומה, המוצע במפלס 2.80- חורג מהמותר בקווי בניין וחורג מגובה ומשטחים</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומת קרקע וקומה א- התוספת חורגת מקווי הבניין בתורה בוטה ונוגדת את תיק מידע והוראות התב"ע</p> <p>200f#קומת גג- בתיק מיד מסומן קו בצבע "שחור" 200f#x200f-#200f#x200f# זה הקו של הקומה, המוצע במפלס +6.00 חורג מהמותר בקווי בניין וחורג מגובה ומשטחים 200f#</p> <p>האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט : לא</p> <p>האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות : לא ניתן לאשר כל הקלה, יש סעיף סטייה נכרת בתב"ע לעניין קווי בניין.</p> <p>יש לבחון על פי תקנות סטייה נכרת והוראות התכנית</p> <p>מספר קומות</p> <p>מס קומות מותר עפ"י התכנית : 2 מס' קומות מוצע : 4 האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר : כן</p> <p>מבוקשת קומה עיקרית במקום קומת מרתף, וכן קומת גג חורגת מהגובה ומקו בניין מותר ומהווה קומה נוספת עיקרית</p> <p>האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט : לא</p> <p>האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות : לא ניתן לאשר כל הקלה, יש סעיף סטייה נכרת בתב"ע לעניין קווי בניין.</p> <p>יש לבחון על פי תקנות סטייה נכרת והוראות התכנית</p> <p>תקנות סטייה נכרת קובעות קומות מותרות בהקלה, בתנאי שאין סעיף סטייה נכרת לעניין קומות, קומת מרתף לא נכללת במספר זה בתנאי שהנה משמשת לשירות בלבד ובכפוף לגבהים המותרים</p> <p>גבהים</p> <p>הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית : פירוט הגבהים מוצע :</p> <p>האם נמצאו חריגות מהגובה המותר : באם כן, יש להמשיך למלא :</p> <p>האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט :</p> <p>האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות :</p> <p>מספר יחידות דיור</p> <p>מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט :</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>האם נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר : באם כן, יש להמשיך למלא :</p> <p>האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט :</p> <p>האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות :</p> <p>באם מדובר על תוספת יח"ד, יש לעבוד על פי ההנחיות בנושא זה במאגר ידע מקצועי.</p> <p>באם מדובר על פיצול יח"ד, יש לעבוד על פי ההנחיות בנושא זה במאגר ידע מקצועי.</p> <p>שטחי בניה – שטחים עיקריים</p> <p>שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 203.91 מ"ר</p> <p>שטח עיקרי מותר מכוח התכנית :</p> <p>עפ"י הוראות התכנית סעיף 10(ה) :</p> <p>"שטחי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו פועל יוצא של מס' הקומות המירבי, קווי הבניין המירביים וכל יתר ההוראות המפורטות בתכנית 4657 זו, והם כוללים על שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות מקורות, מרפסות פנימיות מקורות, מרחבים מוגנים וכדומה".</p> <p>האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים : כן</p> <p>היות והמוצע חורג מקווי הבניין וממספר קומות, ישנה א"כ חריגה בשטח בניה שלא נמצא לה מקור.</p> <p>האם פורסמו הקלות המכסות את החריגה על פי חוק, יש לפרט : לא ניתן לאשר הקלות כמותיות.</p> <p>הקלות כמותיות יתאפשרו אך ורק במקום בו חלה תכנית שהופקדה עד יום 1/08/1989 (למעט מקרים בהם השטחים המותרים נותרו על פי תכנית מתאר והתב"ע לא שינתה במטרותיה את השטחים בכפוף לאישור ל. משפטית).</p> <p>במידה ויש שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע, יש לפרט שטחים בנפרד לכל אחד מהם.</p> <p>שטחי בניה – שטחי שרות</p> <p>שטחי שירות מוצעים בבקשה, יש לפרט : 202.15 מ"ר</p> <p>שטחי שירות מותרים מכוח התכנית :</p> <p>"שטחי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו פועל יוצא של מס' הקומות המירבי, קווי הבניין המירביים וכל יתר ההוראות</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>המפורטות בתכנית 4657 זו, והם כוללים על שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות מקורות, מרפסות פנימיות מקורות, מרחבים מוגנים וכדומה".</p> <p>האם נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים, יש לפרט נתונים : כן</p> <p>היות והמוצע חורג מקווי הבניין וממספר קומות, ישנה א"כ חריגה בשטח בניה שלא נמצא לה מקור.</p> <p>בקומת מרתף ניתנים שימושים של שרות בלבד.</p> <p>הקלה לשטח של 20 מ"ר למחסן יתאפשר רק במקום בו חלה שהופקדה עד יום 1/08/1989 ושאינה שינתה אחוזי בניה. על מחסן לעמוד בגובה מקסי' של 2.20 מ' ולא באמצעות הנמכת תקרה, כ"כ מחסן לא יבלוט מעבר ל-1 מ' ממפלס הקרקע.</p> <p>התנגדויות</p> <p>האם התקבלו התנגדויות : כן</p> <p>התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין :</p> <p>חורג מזכויות הבניה המותרות – אכן טענה צודקת. ישנה חריגה בוטה מזכויות הבניה המותרות בתב"ע</p> <p>ניסיון השתלטות ונטילת שטחים שלא כדין – מבוקשת תוספת בשטח שאינו מיועד לדירת המבקש ואף לא לבינוי זאת ללא הסכמת שכנים, ואף אם היתה מתקבלת הסכמה לא ניתן לאשר בינוי מעבר לתב"ע הקובעת סעיפי סטייה נכרת לעניינים אלו.</p> <p>תוספת יח"ד האסורה בתב"ע – בתכנית לא מוצעת יח"ד עם זאת מהתכנון נראה כי ישנה היתכנות לתוספת יח"ד, לא תינתן כל תוספת יח"ד בהיתר זה.</p> <p>חניון מקורה שלא עפ"י תב"ע - אכן מוצע חניון שלא עפ"י תב"ע הן מבחינת מיקום והן מבחינת קירוי האסור עפ"י התב"ע</p> <p>אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :</p> <p>אישור הסדרי תנועה : ביום 29/10/20 התקבלה דחייה מהסדרי תנועה :</p> <p>"התכנית נדחית מהסיבות הבאות : לא מצורפת תכנית תנועה במקום, לא מתוכננת התחברות לכביש, חסרה טבלת מאזן חניה, תכנון חניה לא מקובל, נגרעים 2 מקומות חניה ציבוריים ברחוב. יש לתכנן כניסה אחת לחלקה"</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : בעת אישור תכנית ע"י ר"צ<br/>אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר<br/>לשימור : לא נדרש</p> <p>אישורים נוספים : לא התקבלו</p> <p>תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה'<br/>מולאו בהתאם</p> <p>האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 לא</p> <p>האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי<br/>תקן 413 : לא</p> <p>רק באם אחת מהתשובות היא – כן, יש להמשיך ולמלא את<br/>החלק הבא :</p> <p>האם הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 _ (כן / לא / לא ידוע)</p> <p>אם כן – יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל<br/>אישור זה אין להביא בפני וועדה.</p> <p>אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי<br/>שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218).</p> <p>תרשים זרימה בנושא נוהל בקרה הנדסית מעוגן במאגר ידע<br/>מקצועי.</p> |                   |                                                                                            |
| <p>לדיון נדרש לזמן נציג ממחלקת הסדרי תנועה</p> <p>להלן הערות מח' חנייה טרם דיון :</p> <p>- לא מצורפת תכנית תנועה במקום</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>20/03/2022</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>- לא מתוכננת התחברות לכביש<br/>- חסרה טבלת מאזן חניה<br/>- תכנון חניה לא מקובל, נגרעים 2 מקומות חניה ציבוריים<br/>ברחוב<br/>- יש לתכנן כניסה אחת לחלקה</p> <p>- עורך הבקשה טוען כי תיקונים אלו אינם מוצדקים ואף<br/>סותרים את הוראות התכנית.</p> <p>מהות הבקשה :</p> <p>אין מניעה לאשר בקשה שזכויות הבנייה הן פועל יוצא של קווי<br/>בניין וקומות.</p> <p>ללא הקלות אך עם התנגדויות.</p> <p>יש עדיין להציג 2/3 הסכמת שכנים לשינוי הפיתוח למרות שלא<br/>מוצע שימוש פרטי.</p> <p>עם זאת,</p> <p>יש מחלוקת לעניין חנייה</p> <p>העורך בקשה מסרב לתקן בהתאם בטענה שהדבר סותר את<br/>התבע.</p> <p>זאת ועוד, דרושה הסכמה של 2/3 על פיתוח שטח ללא שימוש.</p> <p>מובא להכרעת הוועדה :</p> <p>אי קבלת אישור הסדרי תנועה</p> <p>מחלקת הסדרי תנועה דחתה את התיק לצורך תיקון הערות<br/>שנדרשו.</p> <p>אך לטענת עורך הבקשה,</p> <p>דרישות אלו אינן מוצדקות ואף נוגד את הוראות התכנית החלה<br/>במקום.</p> <p>נדרש לזמן לדיון נציג של המחלקה להסדרי תנועה</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בשכונת קרית יובל, רחוב ניסן אברהם 10</p> <p>מבוקשת :</p> <p>תוספת בניה עבור 2 דירות בעמודה – דירה 2, דירה 4.</p> <p>ללא הקלות</p> <p>עם 2 התנגדויות</p> <p>התכנית תוקנה כאמור, צוצמצו שטחים</p> <p>- ובוצע תיקון בקווי בניין כך שלא יהווה חריגה במספר קומות.</p> <p>נציין כי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של זכויות הבניה המותרות בחלקה (קווי בניין ומספר קומות).</p> <p>אין מניעה לאשר את הבקשה המהווה תוספת שטחים ללא תוספת יחידת דיור.</p> <p>- יש לתקן את כל ההערות שבתכנית b</p> <p>לעניין פיתוח שטח משותף,</p> <p>הובהר כי מדובר בפיתוח שטח המיועד לדיירי החלקה כולה.</p> <p>סוכם כי יצוין בתכנית "פיתוח שטח שאינו מוצמד לדירה"</p> <p>- יש להביא הסכמות 2/3 מבעלי הנכס על פיתוח השטח הציבורי</p> <p>התנגדויות : התקבלו 2 מתנגדים מתוך 4 תתי חלקות.</p> <p>1. "חורג מזכויות הבניה המותרות" –</p> <p>- כעת לאחר תיקון התכנית לא נצפה חריגה משטח הבניה וביצוע ידוע ע"י תקנה 36</p> <p>2. "ניסיון השתלטות ונטילת שטחים שלא כדין" –</p> <p>- מבוקש פיתוח שטח, בפגישה עם ראש צוות הוחלט כי השטח יפותח ויירשם בתכנית</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>"פיתוח שטח שאינו מוצמד בפועל לדירה לא לפני שתוצג הסכמה של 2/3 מדיירי החלקה"</p> <p>3. "תוספת יח"ד האסורה בתב"ע" –</p> <p>- בתכנית לא נראה כי מוצעת יח"ד נוספת,</p> <p>עם זאת לא תינתן כל תוספת יח"ד בהיתר זה ותירשם הערת אזהרה.</p> <p>4. "חניון מקורה שלא עפ"י תב"ע" –</p> <p>- נושא החניה יובא להכרעת הוועדה</p> <p>פרשנות לחנייה מקורה על פי מתאר למגרש עולה</p> <p>יש לזמן מתנגדים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                                       |
| <p>כמבוקש</p> <p>הדיון הקבוע ליום 3.8.21 מבוטל</p> <p>ראה החלטה בארכיב האופטי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>13/05/2021</p> | <p>החלטת ועדת ערר<br/>: לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p>  |
| <p>1. בניית קומת מרתף חדשה - לא תואם תב"ע ונספח</p> <p>- בתיק מידע מסומן קו ירוק המיועד לקומת מרתף, קומה מוצעת חורגת מקווי הבניין המותרים באופן בוטה, בתב"ע קיים סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בניין, גובה בנייה ומספר קומות.</p> <p>- מבוקשים חללי "שירות" בגובה של מעל 2.20 מ', בחריגה מקו בניין וללא מקור זכויות</p> <p>- קומה זו מהווה היתכנות ליח"ד נוספת</p> <p>- שטחי הבניה הם פועל יוצא של קווי בניין – המוצע חורג ומהווה סטייה נכרת בקווי בניין ובשטח בניה</p> <p>2. קומת קרקע וקומה א – לא תואם נספח בינוי</p> <p>- הבינוי חורג מקווי הבניין המותרים ובכך גם משטח הבניה</p> <p>- לא ניתן לאשר 2 גרמי מדרגות</p> <p>- בתב"ע קיים סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בניין.</p> <p>3. קומה במפלס +6.00 - לא תואם נספח בינוי וקווי בניין</p> <p>- בתיק מידע מסומן קו ירוק המיועד לקומת מרתף, קומה מוצעת חורגת מקווי הבניין המותרים באופן בוטה</p> | <p>27/01/2021</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>- קומה חורגת מגובה מותר ומהווה קומה בפני עצמה – ברמה של סטייה נכרת מתכנית</p> <p>- עפ"י הוראות התכנית סעיף ט(2): שטח קומה בחלקה 70 הינו 35 מ"ר לדירה, שטח מוצע 45.74 מ"ר החורג בשטחים ובקווי בניין.</p> <p>- בתב"ע קיים סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בניין, גובה בנייה ומספר קומות.</p> <p>4. מבוקשת חניה מקורה הנוגדת את הוראות התכנית הקובעות מקום אחר לחניה, ולחניה שאינה מקורה</p> <p>- המוצע נוגד את המותר ברמה של סטייה נכרת מקווי בניין.</p> <p>- שטחי בניה לחניה מהווים שטח גס אשר לא ניתן לאישור, הוראות תיק מידע קבעו חניה שאינה מקורה.</p> <p>- התקבלה דחייה ממחלקת הסדרי תנועה: "התכנית נדחית מהסיבות הבאות: לא מצורפת תכנית תנועה במקום, לא מתוכננת התחברות לכביש, חסרה טבלת מאזן חניה, תכנון חניה לא מקובל, נגרעים 2 מקומות חניה ציבוריים ברחוב. יש לתכנן כניסה אחת לחלקה"</p> <p>5. הוראות התכנית קבעו סעיף שלביות ביצוע, אין עמידה בהוראה הנ"ל.</p> <p>-</p> <p>פרסום: לא בוצע פרסום</p> <p>התקבלו הנתנגדויות</p> <p>התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת כנדרש בהחלטה זו ובכפוף לתיקון כל ההערות במסומנות בתכנית a שהינן חלק מהחלטת וועדה.</p> <p>כל תוספת בניה שהיא אינה לפי תב"ע, תבוטל מהבקשה.</p> <p>ככל שהתכנית תתואם במדויק לתכנית החלה בחלקה, היא תישלח ליידוע בעלי הזכויות בחלקה ולאחר שיתקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתכנית מתוקנת כאמור, הבקשה תבחן בשנית תובא לדיון יצוין כי בתכנית סעיפי סטייה נכרת ולא ניתן לבקש כל הקלה בגינה</p> <p>כל בינוי בשטח משותף, דורש הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה - שאין (2 תוך 4 מתנגדים).</p> <p>- התכנית לוקה בחוסרים רבים ובהשמטת אינפורמציה חשובה, הכולל בין היתר מפלסים, גבהים, קווי מידה, קווי בניין מותרים, מספרי היתרים</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא ניתן להציג 2 גרמי מדרגות בקומה, המעבר בין הקומות יתאפשר באמצעות גרם מדרגות פנימי אחד בלבד.</li> <li>- שטחי מחסנים חורגים מהגובה, מקו בניין וללא כל מקור זכויות</li> <li>- בקומת מרתף מבוקש ממ"ד שהוא מוצג כמחסן, מהווה מצג שווא וניסיון הטעיה לבניית ממ"ד נוסף.</li> <li>- ביטול קיר הפרדה בין הדיירים</li> <li>- הצגת פתרון לקולטי שמש ולמסתור כביסה.</li> <li>- הצגת תכנית הבתים השכנים כולל מפלסים, חלוקת פנים, פתחים, מספר דירות, מידות, הצגת כניסה לכל יח"ד קיימת ומספרי היתרים.</li> <li>תיקון כל ההערות המסומנות בתכנית a</li> <li>תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.</li> </ul>            |                   |                                                          |
| <p>מפאת חוסר הזמן הבקשה שובצה לוועדה שתתקיים ב-<br/>27.01.2021</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>13/01/2021</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: להוציא הסעיף<br/>מסדר היום</p>  |
| <p>דחיה במתכונת :</p> <p>1. סטיה נכרת מתב"ע – לעניין :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קווי בניין</li> <li>- גובה בניה</li> <li>- מספר קומות</li> </ul> <p>2. התקבלה דחייה ממחלקת הסדרי תנועה</p> <p>3. מצג שווא</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קווי הבניין סומנו בתכניות בצורה שאינה נכונה, כמו כן הושמטו פרטים רבים מהבקשה.</li> </ul> <p>4. לא התקבל אישור אגף שפ"ע הנדרש<br/>טרם דיון</p> <p>5. לא התקבלה חו"ד היחידה לאיכות סביבה הנדרש<br/>טרם דיון.</p> <p>בשכונת<br/>קרית יובל, רחוב ניסן אברהם 10</p> <p>בניין :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- כניסה אחת</li> <li>- 2 קומות מעל קומת מרתף וקומת גג</li> </ul> | <p>20/12/2020</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>- 2 יח"ד בקומה</p> <p>- 4 יח"ד סה"כ</p> <p>מבוקשת:<br/>תוספת בניה<br/>עבור 2 דירות בעמודה – דירה 2, דירה 4.</p> <p>ללא כל פרסום<br/>יצויין כי הקלות לא יתאפשרו עקב סטייה ניכרת לגבי המוצע<br/>בשונה מהמותר.</p> <p>הסכמות שכנים:</p> <p>מבוקשת בניה בשטח משותף,<br/>בפיתוח שטח ובמדרגות משותפות לדירה צמודה,<br/>עפ"י מסמך רוב קנייני בבניה בשטח משותף<br/>נדרשת הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה,<br/>לא התקבלה הסכמה כאמור.</p> <p>מבוקש:</p> <p>1. בניית קומת מרתף חדשה - לא תואם תב"ע ונספח</p> <p>- בתיק מידע מסומן קו ירוק המיועד לקומת מרתף, קומה<br/>מוצעת חורגת מקווי הבניין המותרים באופן בוטה, בתב"ע קיים<br/>סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בניין, גובה בנייה ומספר קומות.</p> <p>- מבוקשים חללי "שירות" בגובה של מעל 2.20 מ', בחריגה<br/>מקו בניין וללא מקור זכויות</p> <p>- קומה זו מהווה היתכנות ליח"ד נוספת</p> <p>- שטחי הבניה הם פועל יוצא של קווי בניין – המוצע חורג<br/>ומהווה סטייה נכרת בקווי בניין ובשטח בניה</p> <p>2. קומת קרקע וקומה א – לא תואם נספח בינוי</p> <p>- הבינוי חורג מקווי הבניין המותרים ובכך גם משטח הבניה</p> <p>- לא ניתן לאשר 2 גרמי מדרגות</p> <p>- בתב"ע קיים סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בניין.</p> <p>3. קומה במפלס +6.00 - לא תואם נספח בינוי וקווי בניין</p> <p>- בתיק מידע מסומן קו ירוק המיועד לקומת מרתף, קומה<br/>מוצעת חורגת מקווי הבניין המותרים באופן בוטה</p> <p>- קומה חורגת מגובה מותר ומהווה קומה בפני עצמה –<br/>ברמה של סטייה נכרת מתכנית</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>- עפ"י הוראות התכנית סעיף ט(2): שטח קומה בחלקה 70 הינו 35 מ"ר לדירה, שטח מוצע 45.74 מ"ר החורג בשטחים ובקווי בניין.</p> <p>- בתב"ע קיים סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בניין, גובה בנייה ומספר קומות.</p> <p>4. מבוקשת חניה מקורה הנוגדת את הוראות התכנית הקובעות מקום אחר לחניה, ולחניה שאינה מקורה</p> <p>- המוצע נוגד את המותר ברמה של סטייה נכרת מקווי בניין.</p> <p>- שטחי בניה לחניה מהווים שטח גס אשר לא ניתן לאישור, הוראות תיק מידע קבעו חניה שאינה מקורה.</p> <p>- התקבלה דחייה ממחלקת הסדרי תנועה: "התכנית נדחית מהסיבות הבאות: לא מצורפת תכנית תנועה במקום, לא מתוכננת התחברות לכביש, חסרה טבלת מאזן חניה, תכנון חניה לא מקובל, נגרעים 2 מקומות חניה ציבוריים ברחוב. יש לתכנן כניסה אחת לחלקה"</p> <p>5. הוראות התכנית קבעו סעיף שלביות ביצוע, אין עמידה בהוראה הנ"ל.</p> <p>-</p> <p>פרסום:</p> <p>לא בוצע פרסום</p> <p>התנגדויות:</p> <p>התקבלו 2 מתנגדים מתוך 4 תתי חלקות.</p> <p>1. חורג מזכויות הבניה המותרות<br/>- אכן טענה צודקת.<br/>ישנה חריגה בוטה מזכויות הבניה המותרות בתב"ע</p> <p>2. ניסיון השתלטות ונטילת שטחים שלא כדין<br/>- מבוקשת תוספת בשטח שאינו מיועד לדירת המבקש ואף לא לבינוי<br/>זאת ללא הסכמת שכנים,<br/>ואף אם היתה מתקבלת הסכמה<br/>לא ניתן לאשר בינוי מעבר לתב"ע הקובעת סעיפי סטייה נכרת לעניינים אלו.</p> <p>3. תוספת יח"ד האסורה בתב"ע<br/>- בתכנית לא מוצעת יח"ד<br/>עם זאת מהתכנון נראה כי ישנה היתכנות לתוספת יח"ד,<br/>לא תינתן כל תוספת יח"ד בהיתר זה.</p> <p>4. חניון מקורה שלא עפ"י תב"ע<br/>- אכן מוצע חניון שלא עפ"י תב"ע<br/>הן מבחינת מיקום<br/>והן מבחינת קירוי<br/>האסור עפ"י התב"ע</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>5. התנגדויות נוספות הסרוקות בארכיב האופטי של רישוי בניה.</p> <p>התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת כנדרש בהחלטה זו ובכפוף לתיקון כל ההערות במסומנות בתכנית a שהינן חלק מהחלטת וועדה.</p> <p>לסיכום:<br/>כל תוספת בניה שהיא אינה לפי תב"ע, תבוטל מהבקשה.</p> <p>ככל שהתכנית תתואם במדויק לתכנית החלה בחלקה, היא תישלח ליידוע בעלי הזכויות בחלקה ולאחר שיתקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתכנית מתוקנת כאמור, התיק ייבחן בשנית וידון בוועדה/ התנגדויות.</p> <p>יצוין כי בתכנית סעיפי סטייה נכרת ולא ניתן לבקש כל הקלה בגינה</p> <p>עוד יצוין, כי כל בינוי בשטח משותף, דורש הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה - שאין (2 תוך 4 מתנגדים).</p> <p>בנוסף:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- התכנית לוקה בחוסרים רבים ובהשמטת אינפורמציה חשובה, הכולל בין היתר מפלסים, גבהים, קווי מידה, קווי בניין מותרים, מספרי היתרים</li> <li>- לא ניתן להציג 2 גרמי מדרגות בקומה, המעבר בין הקומות יתאפשר באמצעות גרם מדרגות פנימי אחד בלבד.</li> <li>- שטחי מחסנים חורגים מהגובה, מקו בניין וללא כל מקור זכויות</li> <li>- בקומת מרתף מבוקש ממ"ד שהוא מוצג כמחסן, מהווה מצג שווא וניסיון הטעיה לבניית ממ"ד נוסף.</li> <li>- ביטול קיר הפרדה בין הדיירים</li> <li>- הצגת פתרון לקולטי שמש ולמסתור כביסה.</li> <li>- הצגת תכנית הבתים השכנים כולל מפלסים, חלוקת פנים, פתחים, מספר דירות, מידות, הצגת כניסה לכל יח"ד קיימת ומספרי היתרים.</li> <li>- תיקון כל ההערות המסומנות בתכנית a</li> </ul> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה: 4657 תחילת תוקף: 9/10/1997<br/>אזור מגורים: מיוחד</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>20/12/2020</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מס' נספח רלוונטי : 1</p> <p>תכניות נוספות שחלות בחלקה :</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר או שביטלה אותה :<br/>כפופה למתאר</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית<br/>החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת<br/>לעניינים הבאים :</p> <p>תוספת קומות</p> <p>תוספת גובה בניה</p> <p>הקטנת מרווחים</p> <p>יש לשים לב, כל נושא שקבוע בסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן<br/>לפרסם הקלה בעניינו! שכן היא תיחשב סטייה ניכרת שאין<br/>בסמכות הדרג המקצועי ו/או הוועדה לאשר.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>האם קיים נספח בינוי מפורט :<br/>לא, ישנו נספח עקרוני 1: 250</p> <p>האם הבקשה תואמת במדויק הבינוי :<br/>לא</p> <p>המוצע חורג מקווי בניין</p> <p>ישנה חריגה ממספר קומות</p> <p>ישנה חריגה בשטחים</p> <p>מיקום חניה בשונה מהתב"ע<br/>ונוגד את ההוראה המחייבת חניה שאינה מקורה</p> <p>האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו<br/>הקלות נדרשות- יש לפרט כאן :</p> <p>לא פורסמו הקלות, ואף<br/>לא ניתן לפרסם שכן מדובר בחריגות בר<br/>מה של סטייה נכרת מתכנית</p> <p>יש להתייחס לנושא שלביות ביצוע</p> <p>יש לפרט במדויק את הבניה שאינה תואמת נספח כגון : נסיגות<br/>בבינוי, בניה חלקית, בניה במקום מרפסות וכד'</p> <p>נספח מחייב או שותק – מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח<br/>ובלבד שאין סעיף סטייה ניכרת לאותו השינוי</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>נספח מנחה – אינו מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שלא מדובר בשינוי מהותי</p> <p>בבקשה השונה מנספח הבינוי, יש לציין חו"ד שתתייחס בין היתר לשאלת קיומה של הצדקה תכנונית לאישור ההקלות</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 10/7/2019 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן</p> <p>נמצאו חריגות כמפורט להלן-</p> <p>קומת מרתף – בתיק מיד מסומן קו בצבע "ירוק" – זה הקו של הקומה, המוצע במפלס 2.80- חורג מהמותר בקווי בניין וחורג מגובה ומשטחים</p> <p>קומת קרקע וקומה א- התוספת חורגת מקווי הבניין בתורה בוטה ונוגדת את תיק מידע והוראות התב"ע</p> <p>קומת גג- בתיק מיד מסומן קו בצבע "שחור" – זה הקו של הקומה, המוצע במפלס 6.00+ חורג מהמותר בקווי בניין וחורג מגובה ומשטחים</p> <p>האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט: לא</p> <p>האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות: לא ניתן לאשר כל הקלה, יש סעיף סטייה נכרת בתב"ע לעניין קווי בניין.</p> <p>יש לבחון על פי תקנות סטייה ניכרת והוראות התכנית</p> <p>מספר קומות</p> <p>מס קומות מותר עפ"י התכנית: 2 מס' קומות מוצע: 4 האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: כן</p> <p>מבוקשת קומה עיקרית במקום קומת מרתף, וכן קומת גג חורגת מהגובה ומקו בניין מותר ומהווה קומה נוספת עיקרית</p> <p>האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט: לא</p> <p>האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות: לא ניתן לאשר כל הקלה, יש סעיף סטייה נכרת בתב"ע לעניין קווי בניין.</p> <p>יש לבחון על פי תקנות סטייה ניכרת והוראות התכנית</p> <p>תקנות סטייה ניכרת קובעות קומות מותרות בהקלה, בתנאי שאין סעיף סטייה ניכרת לעניין קומות, קומת מרתף לא נכללת במספר זה בתנאי שהנה משמשת לשירות בלבד ובכפוף לגבהים המותרים</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>גבהים</p> <p>הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית: פירוט הגבהים מוצע:</p> <p>האם נמצאו חריגות מהגובה המותר: באם כן, יש להמשיך למלא:</p> <p>האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט:</p> <p>האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות:</p> <p>מספר יחידות דיור</p> <p>מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט:</p> <p>האם נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר: באם כן, יש להמשיך למלא:</p> <p>האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט:</p> <p>האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות:</p> <p>באם מדובר על תוספת יח"ד, יש לעבוד על פי ההנחיות בנושא זה במאגר ידע מקצועי.</p> <p>באם מדובר על פיצול יח"ד, יש לעבוד על פי ההנחיות בנושא זה במאגר ידע מקצועי.</p> <p>שטחי בניה – שטחים עיקריים</p> <p>שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 203.91 מ"ר</p> <p>שטח עיקרי מותר מכוח התכנית:</p> <p>עפ"י הוראות התכנית סעיף 10(ה):</p> <p>"שטחי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו פועל יוצא של מס' הקומות המירבי, קווי הבניין המירביים וכל יתר ההוראות המפורטות בתכנית 4657 זו, והם כוללים על שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות מקורות, מרפסות פנימיות מקורות, מרחבים מוגנים וכדומה".</p> <p>האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: כן</p> <p>היות והמוצע חורג מקווי הבניין וממספר קומות, ישנה א"כ חריגה בשטח בניה שלא נמצא לה מקור.</p> <p>האם פורסמו הקלות המכסות את החריגה על פי חוק, יש לפרט: לא ניתן לאשר הקלות כמותיות.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הקלות כמותיות יתאפשרו אך ורק במקום בו חלה תכנית שהופקדה עד יום 1/08/1989 (למעט מקרים בהם השטחים המותרים נותרו על פי תכנית מתאר והתב"ע לא שינתה במטרותיה את השטחים בכפוף לאישור ל. משפטית).</p> <p>במידה ויש שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע, יש לפרט שטחים בנפרד לכל אחד מהם.</p> <p>שטחי בניה – שטחי שרות</p> <p>שטחי שירות מוצעים בבקשה, יש לפרט: 202.15 מ"ר</p> <p>שטחי שירות מותרים מכוח התכנית:</p> <p>"שטחי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו פועל יוצא של מס' הקומות המירבי, קווי הבניין המירביים וכל יתר ההוראות המפורטות בתכנית 4657 זו, והם כוללים על שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות מקורות, מרפסות פנימיות מקורות, מרחבים מוגנים וכדומה".</p> <p>האם נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים, יש לפרט נתונים: כן</p> <p>היות והמוצע חורג מקווי הבניין וממספר קומות, ישנה א"כ חריגה בשטח בניה שלא נמצא לה מקור.</p> <p>בקומת מרתף ניתנים שימושים של שרות בלבד.</p> <p>הקלה לשטח של 20 מ"ר למחסן יתאפשר רק במקום בו חלה שהופקדה עד יום 1/08/1989 ושאינה שינתה אחוזי בניה. על מחסן לעמוד בגובה מקסי' של 2.20 מ' ולא באמצעות הנמכת תקרה, כ"כ מחסן לא יבלוט מעבר ל-1 מ' ממפלס הקרקע.</p> <p>התנגדויות</p> <p>האם התקבלו התנגדויות: כן</p> <p>התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:</p> <p>חורג מזכויות הבניה המותרות – אכן טענה צודקת. ישנה חריגה בוטה מזכויות הבניה המותרות בתב"ע</p> <p>ניסיון השתלטות ונטילת שטחים שלא כדין – מבוקשת תוספת בשטח שאינו מיועד לדירת המבקש ואף לא לבינוי זאת ללא הסכמת שכנים, ואף אם היתה מתקבלת הסכמה לא ניתן לאשר בינוי מעבר לתב"ע הקובעת סעיפי סטייה נכרת לעניינים אלו.</p> <p>תוספת יח"ד האסורה בתב"ע – בתכנית לא מוצעת יח"ד עם זאת מהתכנון נראה כי ישנה היתכנות לתוספת יח"ד, לא תינתן כל תוספת יח"ד בהיתר זה.</p> <p>חניון מקורה שלא עפ"י תב"ע - אכן מוצע חניון שלא עפ"י תב"ע הן מבחינת מיקום והן מבחינת קירוי האסור עפ"י התב"ע</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :</p> <p>אישור הסדרי תנועה : ביום 29/10/20 התקבלה דחייה מהסדרי תנועה :</p> <p>"התכנית נדחית מהסיבות הבאות : לא מצורפת תכנית תנועה במקום, לא מתוכננת התחברות לכביש, חסרה טבלת מאזן חניה, תכנון חניה לא מקובל, נגרעים 2 מקומות חניה ציבוריים ברחוב. יש לתכנן כניסה אחת לחלקה"</p> <p>אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : בעת אישור תכנית ע"י ר"צ</p> <p>אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : לא נדרש</p> <p>אישורים נוספים : לא התקבלו</p> <p>תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם</p> <p>האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 לא</p> <p>האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא</p> <p>רק באם אחת מהתשובות היא – כן, יש להמשיך ולמלא את החלק הבא :</p> <p>האם הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 _ (כן / לא / לא ידוע)</p> <p>אם כן – יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה אין להביא בפני וועדה.</p> <p>אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218).</p> <p>תרשים זרימה בנושא נוהל בקרה הנדסית מעוגן במאגר ידע מקצועי.</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>למילוי על ידי ראש הצוות, יש לפרט את הנימוקים האדריכליים התומכים בבקשה ו/או המהווים מניעה לאישורה.</p> <p>יש להתייחס בין היתר לטיעונים האדריכליים המועלים בהתנגדויות (באם ישנם),</p> <p>בבקשה להשלמת דירת גג 5% - יש לפרט נימוקים מדוע התוספת מהווה שיפור אדריכלי.</p> <p>בכל אישור הקלה יש לשקול :</p> <p>האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה (האם היא משרתת מטרה תכנונית לגיטימית), מועד אישור התכנית (ככל שהתכנית</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                             |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|--|
| ישנה יותר תהיה הצדקה גדולה יותר לאישור ההקלה), פגיעה בצד שלישי, הכשרת עבירה |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|--|

**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  |
|      | אישור רשות העתיקות                                                                              | 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 |
|      | הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף                                                 | 11 |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413 | 12 |

**המלצת האגף**  
**מובא להכרעת הועדה**

רקע לבקשה

ביום 30/8/2023 התיק נדון בוועדה, הוחלט לדחות את ההכרעה כדלקמן:

הבקשה היא לתוספת בניה, תוספת חניה וחדרי ממד.

וועד ערר החזירה את הדיון לוועדה המקומית

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ב 90 יום על מנת לאפשר לצדדים תכנית חניה משותפת המציגה חניה למבקשים ולמתנגדים.

במידה ולא יגיעו לתכנית מוסכמת יחזור התיק לדיון פנימי ולמתן החלטה על סמך הדיון שהתקיים היום בפני הוועדה."

ביום 15/7/2024 התקבלה במערכת תכנית המציעה 4 מקומות חניה בתחום המגרש.

תכנית זו קבלה את אישור המחלקה להסדרי תנועה כדלקמן:

עם זאת לא הציגו תכנית חניה משותפת למבקשים ולמתנגדים.

עורך הבקשה טוען לעניין זה כי המתנגד מר ליזמי קיבל היתר לחניה בתיק רישוי 1989/682אכן בבדיקת היתר זה הציעו מקום חניה אחד.

לטענת עורך הבקשה המבקש הסתיר פרט זה מהוועדה, ועל כן אין כל חובה לתכנן עבורו מקום חניה.

לאור זאת הבקשה עולה להכרעת הוועדה האם לאשר את החניות המוצעות עבור המבקשים.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2024/0287.00</u> |
| מספר סידורי | <u>46</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                              |
| מהות בקשה           | מרפסת זיז                                   |
| שטח האתר            |                                             |
| שטח לחישוב זכויות   |                                             |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                    |
| הכשרת עבירה         | לא                                          |
| המבקש               | כהן דוד שמעון                               |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות פרמישילן איטה רחל           |
| מתכנן השלד          | בן יעקב אברהם יצחק                          |
| מספר מתנגדים        | 0                                           |
| מספר שכנים שלא חתמו | 17                                          |

**כתובת האתר**

|                       |
|-----------------------|
| אגסי שמעון 23, הר נוף |
|-----------------------|

| תבע   | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|-------|------------|------------|--------|------|-----|
| 0966ב | תחילת תוקף | 14/07/1977 |        |      |     |
| 0966ב | תחילת תוקף | 14/07/1977 |        |      |     |
| 0966ג | תחילת תוקף | 18/09/1980 |        |      |     |
| 0966ג | תחילת תוקף | 18/09/1980 |        |      |     |
| 3028  | תחילת תוקף | 30/06/1983 |        |      |     |
| 2/תל  | תחילת תוקף | 11/02/2014 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים מרפסת זיז לדירה מספר 14 .

כאשר לבניין קיים היתר בניה קודם בבקשה 1985.585

הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק 2 מטר ומעל 14 מטר למרפסת שאינה מקורה .

הקלה בדבר תוספת שטח 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע .

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 3.9.2024 כאשר לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : לא נדרש .

אישור שפי"ע : התקבל אישור מיום 23.9.2024

**מידע קודם**

| מתאריך     | הכנת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>במתכונת המוצעת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08/01/2025 | <p>הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :</p> <p>מבקשים עומק של מרפסת זיז העולה על 2 מטר וזאת כי בבקשה הנוכחית מבקשים עומק של 2 מטר וגינון בעומק של 30 ס"מ - לא ניתן לאשר גינון למרפסת זיז ולכן עומק המרפסת הוא 2.3 מטר וחורג מהעומק המותר למרפסת זיז ולכן יש לצמצם את העומק ,</p> <p>שטח מרפסות הזיז המקורות חורגות מהמותר דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה עיקרים וזאת כי שטח מרפסת מקורה העולה על המותר מחושב בסל שטחים עיקרים ובבקשה הנוכחית לא הוכיחו עבר כך שטח</p> <p>על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל צמצום שטח מרפסות מקורה לפי תקנות החוק וצרוף השכן הצמוד על מנת לעמוד במרפסות בצמד</p> <p>כולל עדכון טבלת ההקלות היות וההקלה בדבר " בנייה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע" מתייחד וכן ההקלה "בזכויות הבניה בדבר תוספת 1% לכל קומה סה"כ 3% לבניין פינתי" נדחית היות תב"ע 966 מאפשרת זכויות בניה ולא כפופה נטו למתאר 62 וכן צמצום שטח המרפסת המבוקשת מכוח שטח עיקרי למותר מכוח הקלה של 6% בלבד .</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>תתל/2</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>11/02/2014</p> <p>ייעוד הקרקע: מגורים</p> <p>להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 966 הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 18.9.1980 בכפיפות למתאר 62</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת</p> <p>נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת חורגת מקו בנין ולכן פרסמו הקלה .</p> <p>בינוי</p> <p>קומה ו'</p> <p>מבקשים לירה 14 את התוספות הבאות</p> <p>בחזית צפונית קיימת מרפסת זיז בין 3 קירות אשר אושרה כמרפסת עכשיו מבקשים להפוך את שטח המרפסת לעיקרי ולצאת ממרפסת זו למרפסת זיז וזאת ע"י הקלה של 6% - ניתן לאשר את שינוי השטח ממרפסת לעיקרי היות והשטח המתקבל ע"י הקלה זו עומד בשטח המותר .</p> <p>מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין פורסמה הקלה אשר תאושר בתנאים הבאים :</p> <p>עומק – העומק המותר בחריגה מקו בנין הינו עד 2 מטר בבקשה הנוכחית מבקשים עומק של 2 מטר וגינון בעומק של 30 ס"מ - לא ניתן לאשר גינון למרפסת זיז ולכן עומק המרפסת</p> | <p>08/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הוא 2.3 מטר וחורג מהעומק המותר למרפסת זיז ולכן יש לצמצם את העומק ,</p> <p>שטח – לפי תקנות החוק ניתן לבקש 12 מ"ר מרפסת מקורה לדירה או ממוצע של 14 מ"ר השטח וכן אין הגבלה למרפסת פתוחה לשמים המבוקש או המוצג כתוכנית צל לשכן חורג מהשטח המותר ויש לעמוד בשטח המותר ולהוסיף טבלת מאזן מרפסות (הציגו טבלה אך יש לעדכן בכפוף לתיקון הנדרש )</p> <p>חריגה מקו בנין – מבקשים מרפסת חחורגת מקו בנין קדמי ולכן יש לשמור על 40% חריגה המרפסת שומרת על מרחק זה</p> <p>מרפסות בצמד – הבקשה היא עבור מרפסת בודדת בחזית קדמית וכן הציגו תוכנית צל לשכן הצמוד לא ניתן לאשר קורת דמה ויש לצרף שכן זה לבקשה .</p> <p>לסיכום לא ניתן לאשר את המרפסת באופן המוצע וכן על מנת לבחון באופן נכון את נושא המרפסות וזאת כי לדירה קימות מרפסות שרות יש להגיש תשריט בית משותף של הבניין .</p> <p>שטח בניה :</p> <p>שטח עיקרי – מבקשים שימוש בשטח עיקרי וזאת ע"י הקלות אשר פורסו לתוספת 6%</p> <p>להלן התייחסות ל6% הקלה כמותית</p> <p>התבע אושרה מיום 18.9.1980 ולכן ניתן לאפשר הקלה כמותית</p> <p><math>60.24 = 6\% \times 1004</math> לחלק 16 ולכן עבור כל שכן יש 3.7 מ"ר לניצול בבקשה הנוכחית מבקשים 3.7 מ"ר כנדרש אך יש לשים לב כי שטח של מרפסת מקורה העולה על 12 מ"ר או ממוצע של 14 יש לחשבו בשטח עיקרי ובבקשה הנוכחית לא חישובו שטח זה ולכן יש חריגה בשטחי בניה עיקריים .</p> <p>שטחי שרות – תב"ע 966 לא מתייחסת לשטחי שרות אזי ניתן לקבל שטחי שרות מכוח מתאר 62 בבקשה הנוכחית מבקשים שטח למרפסת זיז בלבד .</p> <p>שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14</p> <p>לדירה מספר 14 קיימת מרפסת זיז מקורה בחזית דרומית בשטח של 7.5 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת נוספת בשטח של 8.2 מ"ר</p> <p>יש לשים לב כי המרפסת החדשה בחלקה מקורה ובחלקה פתוחה לשמים כך שהשטח המקורה עומד על 6 מ"ר ולכן שטח מרפסות הזיז המקורות עומד על 13.5 מ"ר .</p> <p>וכן לשכן הוצגה תוכנית צל הכוללת מרפסת מקורה בשטח של 16.7 מ"ר ולא הוכח עבור השטח החורג שטח עיקרי לניצול ולכן הנושא יבחן שוב לאחר הצגת תוכנית מתוקנת ובעומק המותר</p> <p>...</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|
| <p>תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל צמצום שטח מרפסות מקורה לפי תקנות החוק וצרוף השכן הצמוד על מנת לעמוד במרפסות בצמד</p> <p>שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע</p> <p>התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.</p> |            |                                              |
| <p>הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק 2 מטר ומעל 14 מטר למרפסת שאינה מקורה.</p> <p>הקלה בדבר תוספת שטח 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע.</p>                                                                                                             | 13/08/2024 | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p> |

### **תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

### **המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

מבקשים עומק של מרפסת זיז העולה על 2 מטר וזאת כי בבקשה הנוכחית מבקשים עומק של 2 מטר וגיוון בעומק של 30 ס"מ - לא ניתן לאשר גיוון למרפסת זיז ולכן עומק המרפסת הוא 2.3 מטר וחורג מהעומק המותר למרפסת זיז ולכן יש לצמצם את העומק .

שטח מרפסות הזיז המקורות חורגות מהמותר דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה עיקרים וזאת כי שטח מרפסת מקורה העולה על המותר מחושב בסל שטחים עיקרים ובבקשה הנוכחית לא הוכיחו עבר כך שטח

על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל צמצום שטח מרפסות מקורה לפי תקנות החוק וצרוף השכן הצמוד על מנת לעמוד במרפסות בצמד

כולל עדכון טבלת ההקלות היות וההקלה בדבר " בנייה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע" מתייטר וכן ההקלה "בזכויות הבניה בדבר תוספת 1% לכל קומה סה"כ 3% לבניין פינת" נדחית היות תב"ע 1966 מאפשרת זכויות בניה ולא כפופה נטו למתאר 62 וכן צמצום שטח המרפסת המבוקשת מכוח שטח עיקרי למותר מכוח הקלה של 6% בלבד .

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 - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2023/0125.00</u> |
| מספר סידורי | <u>47</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה   |
| שימוש עיקרי         | מגורים                                |
| מהות בקשה           | הריסת בית קיים ובניית מבנה חדש 8 יח"ד |
| שטח האתר            |                                       |
| שטח לחישוב זכויות   |                                       |
| סוג רישום בעלות     |                                       |
| הכשרת עבירה         | לא                                    |
| המבקש               | בק יעקב                               |
| עורך הבקשה          | רוטנברג יצחק שלמה                     |
| מתכנן השלד          | הנדסאי רוטנברג יצחק שלמה              |
| מספר מתנגדים        | 0                                     |
| מספר שכנים שלא חתמו | 2                                     |

**כתובת האתר**

לוי שמריהו 32, קרית היובל

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30408 | 6    | כן     |

|        |            |            |        |      |     |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 30408ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |      |     |
| 5014   | תחילת תוקף | 05/01/1999 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבקשה לתוספת 4 בניינים חדשים ברח' לוי שמריהו 32, גוש : 30408 חלקה : 6.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה 4 בניינים חדשים הכוללים סה"כ 8 יח"ד, מחסנים, ממ"דים ומרפסות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת קומה מעל המותר"

"הקלה בגובה"

"תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה מעל המותר"

"תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 6% הקלה כמותית"

"תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 5% בגין תוספת מעלית"

"הקלה בקווי בנין צידיים על 10% מהמרווח עם פתחים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.05.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות והוסרו.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------|
| 08/01/2025 | הכנת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>במתכונת המוצעת                      |
|            | לדחות במתכונת המוצעת :                                               |
|            | מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות, הקשה מובאת לדחיה במתכונת<br>המוצעת היות ו : |
|            | התוכנית המוצעת מהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקווי<br>הבניין,        |
|            | יש לצמצם את מס' יח"ד ל-6,                                            |
|            | ולצמצם את שטחי המחסנים                                               |
|            | דברי הסבר לתוכנית :                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה" שלא בהתאמה להמלצת הצוות המקצועי, אך במסגרת בדיקה של מהנדס העיר שנעשתה לאחר מועד הדיון התברר כי מספר יח"ד אינו עומד במדיניות הנדרשת וע"כ יש לצמצם את מספר יח"ד המוצע ל-6 יח"ד.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, החריגות המוצעות עומדות במותר למעט החריגה המוצעת בקומה 2-, מפלס 5.55- : מוצע מעבר גישה למחסנים בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת במרווח של 2 מ' המהווה חריגה של 40% מהמרווח, המוצע מהווה חריגה מעל המותר - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות.</p> <p>מדרגות - מוצע מדרגות במרווח הצידי בחזית מערבית, ע-] יי תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות בחלקן אינן עומדות בגובה המותר - יש לצמצם את גובה המדרגות המוצעות ל-1.5 מ' המותרים.</p> <p>קיר תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה של 6.60 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3 מ', ובדרוג של 60 ס"מ, המוצע חורג מהמותר - יש לפצל את קירות התמך בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>ש.שרות :</p> <p>מוצע בבקשה תוספת מרפסות שרות בשטח כולל של 123.96 מ"ר ל-8 יח"ד, עפ"י החישוב מותר 128 מ"ר ל-8 יח"ד, מאחר ולא ניתן לאשר 8 יח"ד במגרש - יש לצמצם את מרפסות השרות למס' יח"ד המותר.</p> <p>מחסנים :</p> <p>מוצע בבקשה 8 מחסנים ל-8 יח"ד, שטח הכולל של המחסנים הינו 319.97 מ"ר, כ-40 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תוכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע אחסנה בשטח של 40 מ"ר, בנוסף, בהתאם לתוכנית המתאר באזור מגורים 7 במגרש זה ניתן להציע בית בן קומה אחת בשטח של כ-150 מ"ר, עפ"י חו"ד אד' העיר והנחית מנהל האגף, היות ובבקשה מוצע תוספת 8 יח"ד ושטח כל יח"ד נע בין 50-60 מ"ר לא פרופורציוני להציע מחסן בשטח של 40 מ"ר ליח"ד בשטח הנ"ל, בנוסף, שטח האחסנה המוצע הינו כ- 117% משטח העיקרי המוצע בבקשה זו, יש לצמצם את שטחי האחסנה המוצעים ל-20 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>מס' יח"ד :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>חלקה תוכנית מתאר, מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות.</p> <p>הבקשה נבחנה בצורה מעמיקה ע"י אגף אד' העיר והובאה לבחינה בפני מהנדס העיר ובהתאם לעמדתם לא ניתן לאשר בחלקה זו יותר מ-6 יח"ד.</p> <p>המוצע בבקשה חורג מהנחיה זו שכן לפי חו"ד שהתקבלה ישנה מדיניות שקבעה אזור זה כאזור לא לציפוף אשר בו ניתן לאשר מקסימום עד 6 יח"ד בכל חלקה.</p> <p>ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת המוצע ונדרש לצמצם בהתאם להנחיות המחלקה.</p> <p>מעלית :</p> <p>מוצעת תוספת מעלית בחזית מערבית, המעלית המוצעת אינה מקורה, מוצעת מעלית בשיפוע - יש להביא אישור יועץ מעלית והסבר למוצע.</p> <p>אישור י גורמים :</p> <p>חו"ד אד' העיר - עפ"י חו"ד האד' העיר ובהתאם להנחיות מהנדס העיר נדרש לצמצם את מס' יח"ד ל-6</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>ג30408</p> <p>תחילת תוקף :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>08/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>16/07/1959</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 7</p> <p>*מתאר 62.</p> <p>*תקנות התכנון והבניה.</p> <p>דברי הסבר לתוכנית :</p> <p>התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה" שלא בהתאמה להמלצת הצוות המקצועי, אך במסגרת בדיקה של מהנדס העיר שנעשתה לאחר מועד הדיון התברר כי מספר יח"ד אינו עומד במדיניות הנדרשת וע"כ יש לצמצם את מספר יח"ד המוצע ל-6 יח"ד.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 12.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :</p> <p>חזית מזרחית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה למרווח הצידי בקיר עם פתחים בשיעור של 10%, המרווח 5 מ', החריגה המוצעת עד 32 ס"מ בקיר עם פתחים ו-44 ס"מ בקיר ללא פתחים, פורסמה הקלה בנדון.</p> <p>חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, החריגות המוצעות עומדות במותר למעט החריגה המוצעת בקומה 2-, מפלס 5.55- : מוצע מעבר גישה למחסנים בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת במרווח של 2 מ' המהווה חריגה של 40% מהמרווח, המוצע מהווה חריגה מעל המותר - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות.</p> <p>מדרגות - מוצע מדרגות במרווח הצידי בחזית מערבית, ע-י"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות בחלקן אינן עומדות בגובה המותר - יש לצמצם את גובה המדרגות המוצעות ל-1.5 מ' המותרים.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קיר תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה של 6.60 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3 מ', ובדרוג של 60 ס"מ, המוצע חורג מהמותר - יש לפצל את קירות התמך בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>מותר עפ"י 62 : 10%, שטח המגרש הינו 1483 מ"ר, סה"כ 148.3 מ"ר.</p> <p>ש.עיקרי :</p> <p>פורסמה הקלה לתוספת 6%, 2.5% לתוספת קומה ו-5% בגין מעלית.</p> <p>6% - שטח המגרש 1483 = 88.98 מ"ר.</p> <p>2.5% - 37.07 מ"ר.</p> <p>5% מעלית - תוספת שטח לנגישות מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה נכרת, תתאפשר רק כאשר מספר הקומות או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין, כמו כן שטחים אלו ימומשו עבור הדייר המחויב בנגישות בכפוף להצגת אישורים כאמור, המוצע אינו עומד בהגדרת מבנה גבוה שכן גובהו הסופי הינו 9 מ' - לא ניתן לאשר.</p> <p>סה"כ שטח מותר לבניה : 274.355 מ"ר.</p> <p>עיקרי מוצע : 274.32 מ"ר.</p> <p>ש.שרות :</p> <p>מוצע בבקשה תוספת מרפסות שרות בשטח כולל של 123.96 מ"ר ל-8 יח"ד, עפ"י החישוב מותר 128 מ"ר ל-8 יח"ד, מאחר ולא ניתן לאשר 8 יח"ד במגרש - יש לצמצם את מרפסות השרות למס' יח"ד המותר.</p> <p>מבואות וחדרי מדרגות - מוצע בשטח של 121.52 מ"ר.</p> <p>הוראות נוספות :</p> <p>בהתאם להנחית תוכנית המתאר על כל מגרש יהיה מבנה אחד, המוצע כרגע מהווה 4 בניינים ולא ניתן לאשר.</p> <p>במידה ומעוניינים להציע 4 בניינים יש לעמוד בתקנות התכנון והבניה ולשמור מרחק של 6 מ' בין הבניינים המוצעים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לבניין אחד ולמס' הקומות המותרים.</p> <p>לעניין חלל הכפול, לא ניתן לאשר</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מחסנים :</p> <p>מוצע בבקשה 8 מחסנים ל-8 יח"ד, שטח הכולל של המחסנים הינו 319.97 מ"ר, כ-40 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תוכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע אחסנה בשטח של 40 מ"ר, בנוסף, בהתאם לתוכנית המתאר לאזור מגורים 7 במגרש זה ניתן להציע בית בן קומה אחת בשטח של כ-150 מ"ר, עפ"י חו"ד אד' העיר והנחית מנהל האגף, היות ובבקשה מוצע תוספת 8 יח"ד ושטח כל יח"ד נע בין 50-60 מ"ר לא פרופורציוני להציע מחסן בשטח של 40 מ"ר ליח"ד בשטח הנ"ל, בנוסף, שטח האחסנה המוצע הינו כ- 117% משטח העיקרי המוצע בבקשה זו - יש לצמצם את שטחי האחסנה המוצעים ל-20 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>מוצע תוספת ממ"ד לכל יח"ד, סה"כ 8 ממ"דים, שטח הממ"דים הינם 9 מ"ר נטו, ומוצעים בקונטור הבינוי המוצע ללא בחריגה מקווי הבניין העומדת בתקנות סטיה ניכרת, פורסמה הקלה בנדון.</p> <p>מס' קומות :</p> <p>עפ"י תוכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע בינוי של קומה אחת,</p> <p>מוצע בבקשה תוספת בינוי של 2 קומות מעל קומת מחסנים, פורסמה הקלה בנדון.</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>חלקה תוכנית מתאר, מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות.</p> <p>הבקשה נבחנה בצורה מעמיקה ע"י אגף אד' העיר והובאה לבחינה בפני מהנדס העיר ובהתאם לעמדתם לא ניתן לאשר בחלקה זו יותר מ-6 יח"ד.</p> <p>המוצע בבקשה חורג מהנחיה זו שכן לפי חו"ד שהתקבלה ישנה מדיניות שקבעה אזור זה כאזור לא לציפוף אשר בו ניתן לאשר מקסימום עד 6 יח"ד בכל חלקה.</p> <p>ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת המוצע ונדרש לצמצם בהתאם להנחיות המחלקה.</p> <p>מעלית :</p> <p>מוצעת תוספת מעלית בחזית מערבית, המעלית המוצעת אינה מקורה, מוצעת מעלית בשיפוע.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <p>אישורי גורמים :</p> <p>איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר, מח' המאור באגף השפי"ע - אושר, חו"ד אד' העיר - עפ"י חו"ד האד' העיר ובהתאם להנחיות מהנדס העיר נדרש לצמצם את מס' יח"ד ל-6</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות, התוכנית המוצעת מהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין, יש לצמצם את מס' יח"ד ל-6, ולצמצם את שטחי המחסנים - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות והוסרו.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                                                                    |
| <p>הוועדה מאשרת את הבקשה ודוחה את חוות דעת מדיניות התכנון, חו"ד הדעת של התכנון סותרת את חוות הדעת שאושרה בוועדה המחוזית .</p> <p>הועדה מאשרת את הבקשה בכפוף להסדרת השטחים כפי המלצת האגף ובכפוף להסדרת קווי הבניין .</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>ניתן לאשר הקלה כמותית 6% והקלה 2.5%, סה"כ שטחי הבניה המותרים בחלקה כולל הקלות אלו יעמוד על 274.35 מ"ר. שטחי הבניה המוצעים חורגים מהמותר ועל כן יש להסדיר את שטחי הבניה באמצעות תכנית מתוקנת אשר תיבחן בשנית ע"י הבוחנת. לא ניתן לאשר הקלה של 5% בגין בניית מעלית.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> | <p>08/05/2024</p> | <p>דיון בוועדת משנה :<br/>לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים</p> |
| <p>בשכונת קרית יובל, רחוב שמריהו לוי 32</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>04/03/2024</p> | <p>הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת</p>                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מבוקשת להריסת בית קיים ובניית מבנים דו קומתיים, סה"כ בניית 8 יח"ד.</p> <p>בחלקה חלה תכנית מתאר 62, אזור מגורים 7.</p> <p>טרם בחינת הבקשה נדרש חוות דעת מדיניות תכנון ביחד למספר יח"ד המוצע.</p> <p>להלן חוו"ד שהתקבלה ע"י אבישי פישל ביום 05/2/2024 :</p> <p>"בחנו את פנייתו בשנית של היזם (מצ"ב), וחוות דעתנו בעינה עומדת.</p> <p>אנחנו בוחנים את אזור יובלים גנים בראייה כוללת. בהנחה שכל מגרש בו יחידת דיור אחת יקדם תכנית ל- 8 יח"ד,</p> <p>זה ללא ספק ישליך על המרחב הציבורי, ועל כושר הנשיאה של השכונה.</p> <p>בכל מקרה חוות דעתנו, כפי שציינתי, נעשתה בתיאום עם מר אמי ארבל והוא תמך בה (מכותב למייל), כך שניתן גם להיפגש עם מחלקת תכנון העיר.</p> <p>כפי שצינו מדובר באזור מגורים 7 עם זכויות בנייה של 10% על פי תכנית המתאר 62 ( כ-150 מ"ר בנוי בחלקה זו שגודלה כדונם וחצי).</p> <p>אמנם תכנית המתאר לא קבעה מספר יח"ד, אבל בקשה להיתר צריכה להיות הגיונית וסבירה מבחינה תכנונית ולקבוע גודל יחידות דיור שהוא סביר.</p> <p>במקרה זה על פי זכויות הבנייה הקיימות בשטח אזי מדובר על 8 יח"ד בשטחי בנייה של 150 מ"ר (כלומר 18 מ"ר לדירה). אזור זה מוגדר כאזור של בנה ביתך, ועל כן זכויות הבנייה הוגדרו בהתאם."</p> <p>חוו"ד זו היא בהמשך לחוו"ד נוספת ראשונה שהתקבלה ביום 11/12/2023, שהיתה אף היא שלילית.</p> <p>לאור חוו"ד זו, ולאחר התייעצות עם מנהל האגף בנושא, לא ניתן להמליץ על אישור הבקשה במתכונת המבוקשת.</p> <p>ועל עורך הבקשה לתאם את תכנון מספר יח"ד מול מדיניות תכנון.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                    |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>ג30408</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>16/07/1959</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 7</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>אין סעיף סטייה נכרת</p> <p>נספח בינוי</p> <p>האם קיים נספח בינוי מפורט : לא</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 23/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן</p> | 04/03/2024 | חוות דעת תכנונית |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בחזית צידית מבוקשת חריגה של עד 10% בקיר עם פתחים.<br/> עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(6)(א) :</p> <p>הבליטה למרווח צידי ,</p> <p>בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב- 10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש.</p> <p>מבוקשת חריגה עד 10% בקיר עם פתחים, נותר מרווח של כ- 4.60 מ' עד לגבול החלקה.</p> <p>מספר קומות</p> <p>מס קומות מותר עפ"י התכנית : קומה אחת עפ"י מתאר</p> <p>מבוקשת קומה נוספת, פורמס הקלה ע"כ.</p> <p>האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר : לא</p> <p>מספר יחידות דיור</p> <p>מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : תכנית המתאר לא ציינה מספר יחידות יור.</p> <p>מבוקשת הריסת יח"ד אחת ובניית 8 יח"ד במקומה.</p> <p>מאחר ומבוקש מספר רב של יח"ד, התיק נשלח למחלקת תכנון בנוגע למדיניות התכנון באיזור.</p> <p>להלן חו"ד שהתקבלה ע"י אבישי פישל :</p> <p>"בחנו את פנייתו בשנית של היזם (מצ"ב), וחוות דעתנו בעינה עומדת.</p> <p>אנחנו בוחנים את אזור יובלים גנים בראייה כוללת. בהנחה שכל מגרש בו יחידת דיור אחת יקדם תכנית ל- 8 יח"ד,</p> <p>זה ללא ספק ישליך על המרחב הציבורי, ועל כושר הנשיאה של השכונה.</p> <p>בכל מקרה חוות דעתנו, כפי שציינתי, נעשתה בתיאום עם מר אמי ארבל והוא תמך בה (מכותב למייל), כך שניתן גם להיפגש עם מחלקת תכנון העיר.</p> <p>כפי שציינו מדובר באזור מגורים 7 עם זכויות בנייה של 10% על פי תכנית המתאר 62 ( כ-150 מ"ר בנוי בחלקה זו שגודלה כדונם וחצי).</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>אמנם תכנית המתאר לא קבעה מספר יח"ד, אבל בקשה להיתר צריכה להיות הגיונית וסבירה מבחינה תכנונית ולקבוע גודל יחידות דיור שהוא סביר.</p> <p>במקרה זה על פי זכויות הבנייה הקיימות בשטח אזי מדובר על 8 יח"ד בשטחי בנייה של 150 מ"ר (כלומר 18 מ"ר לדירה). אזור זה מוגדר כאזור של בנה ביתך, ועל כן זכויות הבנייה הוגדרו בהתאם."</p> <p>חו"ד זו היא בהמשך לחו"ד הראשונה שהתקבלה ביום 11/12/2023 כדלקמן:</p> <p>"בחנו את בקשתך להיתר להריסת בית קיים ובניית מבנה מדורג חדש בן 8 יח"ד ברחוב שמריהו לוי, תוך התייעצות עם מר אמנון ארבל, סגן מנהל האגף לתכנון עיר ומנהל מחלקת תכנון העיר, ולהלן התייחסותנו:</p> <p>אזור יובלים גנים עתיד לגדול באלפי יח"ד. על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח התהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו.</p> <p>בחוות דעת שניתנו בתכניות בעלות אופי בסמוך לתכנית הנדונה, ציינו שאשור התוספת המבוקשת יפגע בייתכנות של קידום תוכניות פינוי בינוי אחרות, לאור המחסור הצפוי בשטחים לצרכי ציבור, ובכך יפגע אחד העקרונות של תכנית האב לתעדף פינוי מבנים שמצבם הפיזי גרוע ("אזורים אדומים") על פני אלה שצבם שפיר יותר.</p> <p>בהתייחס לבקשתך הספציפית, מדובר באזור מגורים 7 עם זכויות בנייה של 10% על פי תכנית המתאר 62 (כ-150 מ"ר בנוי בחלקה זו שגודלה כדונם וחצי). אמנם תכנית המתאר לא קבעה מספר יח"ד, אבל בקשה להיתר צריכה להיות הגיונית וסבירה מבחינה תכנונית ולקבוע גודל יחידות דיור שהוא סביר. במקרה זה על פי זכויות הבנייה הקיימות בשטח אזי מדובר על 8 יח"ד בשטחי בנייה של 150 מ"ר. אזור זה מוגדר כאזור של בנה ביתך, ועל כן זכויות בנייה בהתאם.</p> <p>מעבר לכך, פרויקט דומה סמוך, בו הוצעו 4 יח"ד בבניה מדורגת, ביצע עבירת בנייה גסה ויצר לעצמו כביש גישה מהחלק התחתון של החלקה, לאורך כל השטח שבייעוד שצ"פ. פתרון החנייה שהוצע בפרויקט שלו לא עבד בפועל, ויש חשש שיעשה שימוש דומה גם בפרויקט זה, שכן פתרון חנייה מרחוב שמריהו לוי הינו בעייתי.</p> <p>לאור כל האמור, להערכתנו אין הצדקה לאשר את בקשת ההיתר המוצעת במתכונתה הנוכחית. "</p> <p>לאור זאת, לא ניתן להמליץ על אישור הבקשה במתכונת המבוקשת.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחי בניה – שטחים עיקריים</p> <p>שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 348.13 עיקרי</p> <p>שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 10% משטח המגרש עפ"י מתאר.</p> <p>שטח החלקה הינו 1483 מ"ר, 10% מהווה 148.3</p> <p>בנוסף מבוקשים שטחים מכוח הקלות כמותיות:</p> <p>6% הקלה כמותית</p> <p>2.5% תוספת קומה</p> <p>2% מגרש פינתי</p> <p>5% בגין בניית מעלית</p> <p>להלן פירוט ההקלות והתאמה למותר:</p> <p>6% הקלה כמותית</p> <p>שטח החלקה הינו 1483 מ"ר, 6% מהווה 88.98 מ"ר</p> <p>2.5% תוספת קומה</p> <p>שטח החלקה הינו 1483 מ"ר, 2.5% מהווה 37.07 מ"ר</p> <p>2% מגרש פינתי</p> <p>מבדיקה בתב"ע ובgis לא מדובר במגרש פינתי וע"י הקלה זו אינה רלוונטית.</p> <p>5% בגין בניית מעלית</p> <p>תוספת שטח לנגישות מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה נכרת, תתאפשר רק כאשר מספר הקומות או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין, כמו כן שטחים אלו ימומשו עבור הדייר המחויב בנגישות בכפוף להצגת אישורים כאמור.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבניין אינו עונה על הגדרת מבנה גבוה שכן גובהו הסופי הוא כ- 9 מ' ב-3 קומות. וע"כ לא ניתן לקבל שטחים במסגרת 5% נגישות.</p> <p>לסיכום :</p> <p>ניתן לאשר הקלה כמותית 6% ו-2.5%, סה"כ שטחי הבנייה המותרים כולל הקלות אלו הינו 274.35 מ"ר.</p> <p>שטח הבניה המוצע חורג מהמותר.</p> <p>מאחר שהתכנית תידחה במתכונת זו, על עורך הבקשה יהיה לתקן את השטחים כמבוקש זאת לאחר שיתאם את מספר יח"ד מול מדיניות תכנון.</p> <p>לאחר הגשת תכנית כאמור, שטחי הבניה ייבחנו בשנית.</p> <p>שטחי בניה – שטחי שרות מוצעים ממ"דים, מחסנים ומרפסות שירות.</p> <p>שטחים אלו ייבחנו בשנת במסגרת הגשת תכנית מתוקנת כאמור.</p> <p>התנגדויות</p> <p>האם התקבלו התנגדויות : לא</p> <p>אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :</p> <p>חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 19/09/2023</p> <p>בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 09/07/2023</p> <p>חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע : התקבל ביום 17/5/2023</p> <p>חוות דעת אגף תברואה : התקבל ביום 22/02/2023</p> <p>חוות דעת אדריכל העיר : התקבל ביום 28/5/2023</p> <p>חוות דעת מחלקת דרכים : התקבל ביום 31/7/2023</p> <p>חוות דעת מחלקת הסדרי תנועה : התקבל חוות דעת ביום : 25/07/2023 כדלקמן :</p> <p>תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                 |
| האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא                                                                                                                                                                                                                                          |            |                 |
| <p>תוספת קומה מעל המותר - .</p> <p>הקלה בגובה - .</p> <p>תוספת שטחי בניה עיקריים בשיעור 2.5% - בגין תוספת קומה מעל המותר</p> <p>תוספת שטחי בניה עיקריים בשיעור 6% - הקלה כמותית</p> <p>תוספת שטחי בניה עיקריים בשיעור 5% - בגין תוספת מעלית</p> <p>הקלה בקווי בנין צידיים עד 10% מהמרווח עם פתחים - .</p> | 02/04/2023 | הכנת נוסח פרסום |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                                 |    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                | 1  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                   | 2  |
|      | אישור משרד הבריאות                                                                               | 3  |
|      | חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                     | 4  |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                    | 5  |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                             | 6  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                 | 7  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                  | 8  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                 | 9  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                       | 10 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                  | 11 |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                    | 12 |
|      | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52 | 13 |
|      | בהנחיית אגף שפ"ע יש להגיש ערבות בנקאית בעבור שימור העצים על סך 12,691 ש"ח                        | 14 |
|      | יש להגיש תשלום היטל כספי על סך 13.769 ש"ח לאגף שפ"ע                                              | 15 |
|      | יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.                                             | 16 |
|      | יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר ולקבל את אישור אגף תברואה לכך.                                    | 17 |

**המלצת האגף**  
**לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות, הקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

התוכנית המוצעת מהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין,

יש לצמצם את מס' יח"ד ל-6,

ולצמצם את שטחי המחסנים

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה" שלא בהתאמה להמלצת הצוות המקצועי, אך במסגרת בדיקה של מהנדס העיר שנעשתה לאחר מועד הדיון התברר כי מספר יח"ד אינו עומד במדיניות הנדרשת וע"כ יש לצמצם את מספר יח"ד המוצע ל-6 יח"ד.

קווי בניין :

חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, החריגות המוצעות עומדות במותר למעט החריגה המוצעת בקומה 2-, מפלס 5.55- : מוצע מעבר גישה למחסנים בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת במרווח של 2 מ' המהווה חריגה של 40% מהמרווח, המוצע מהווה חריגה מעל המותר - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות.

מדרגות - מוצע מדרגות במרווח הצידי בחזית מערבית, ע-[י"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות בחלקן אינן עומדות בגובה המותר - יש לצמצם את גובה המדרגות המוצעות ל-1.5 מ' המותרים.

קיר תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה של 6.60 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3 מ', ובדרוג של 60 ס"מ, המוצע חורג מהמותר - יש לפצל את קירות התמך בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים.

שטח בניה :

ש.שרות :

מוצע בבקשה תוספת מרפסות שרות בשטח כולל של 123.96 מ"ר ל-8 יח"ד, עפ"י החישוב מותר 128 מ"ר ל-8 יח"ד, מאחר ולא ניתן לאשר 8 יח"ד במגרש - יש לצמצם את מרפסות השרות למס' יח"ד המותר.

מחסנים :

מוצע בבקשה 8 מחסנים ל-8 יח"ד, שטח הכולל של המחסנים הינו 319.97 מ"ר, כ-40 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תוכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע אחסנה בשטח של 40 מ"ר, בנוסף, בהתאם לתוכנית המתאר לאזור מגורים 7 במגרש זה ניתן להציע בית בן קומה אחת בשטח של כ-150 מ"ר, עפ"י חו"ד אד' העיר והנחית מנהל האגף, היות ובבקשה מוצע תוספת 8 יח"ד ושטח כל יח"ד נע בין 50-60 מ"ר לא פרופורציוני להציע מחסן בשטח של 40 מ"ר ליח"ד בשטח

הנ"ל, בנוסף, שטח האחסנה המוצע הינו כ- 117% משטח העיקרי המוצע בבקשה זו, - יש לצמצם את שטחי האחסנה המוצעים ל-20 מ"ר לכל יח"ד.

מס' יח"ד :

חלקה תוכנית מתאר, מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות.

הבקשה נבחנה בצורה מעמיקה ע"י אגף אד' העיר והובאה לבחינה בפני מהנדס העיר ובהתאם לעמדתם לא ניתן לאשר בחלקה זו יותר מ-6 יח"ד.

המוצע בבקשה חורג מהנחיה זו שכן לפי חו"ד שהתקבלה ישנה מדיניות שקבעה אזור זה כאזור לא לציפוף אשר בו ניתן לאשר מקסימום עד 6 יח"ד בכל חלקה.

ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת המוצע ונדרש לצמצם בהתאם להנחיות המחלקה.

מעלית :

מוצעת תוספת מעלית בחזית מערבית, המעלית המוצעת אינה מקורה, מוצעת מעלית בשיפוע - יש להביא אישור יועץ מעלית והסבר למוצע.

אישור י גורמים :

חו"ד אד' העיר - עפ"י חו"ד האד' העיר ובהתאם להנחיות מהנדס העיר נדרש לצמצם את מס' יח"ד ל-6

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.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2024/0336.00</u> |
| מספר סידורי | <u>48</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               | בוקסבוים 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     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09/01/2025 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>לצורך השלמת<br/>תנאים לדיון</p> <p>לדחות לצורך השלמת תנאים :</p> <p>מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, המוצע עומד בנדרש, מובא לדחיה<br/>לצורך השלמת אישור מח' איכות הסביבה.</p> <p>דברי הסבר לתוכנית :</p> <p>התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 31.12.2021 והוחלט<br/>"לדחות את התוכנית לצורך השלמת תנאים", כעת, התקבלה<br/>פניה מאת יו"ר הוועדה לשיבוץ התיק שנית לצורך בחינה נוספת,<br/>לכן מובא לדיון נוסף.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>איכות סביבה - חסר, יש להשלים.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>13984</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>26/07/2012</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגורים ג</p> <p>*13984 תחילת תוקף 26.07.2012, מגורים ג'.</p> <p>*התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר.</p> <p>*תקנות התכנון והבניה.</p> <p>דברי הסבר לתוכנית :</p> <p>התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 31.12.2021 והוחלט "לדחות את התוכנית לצורך השלמת תנאים", כעת, התקבלה פניה מאת יו"ר הוועדה לשיבוץ התיק שנית לצורך בחינה נוספת, לכן מובא לדיון נוסף.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מס' יח"ד וגובה בניה.</p> <p>המוצע מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין)</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>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.</p> | <p>09/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קווי בניין :</p> <p>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 :</p> <p>חזית דרומית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד)</p> <p>שטח בניה :</p> <p>מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בשטח העולה על 12 מ"ר, סה"כ 19.04 מ"ר, 5.64 מ"ר חושב כעיקרי.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>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.</p> <p>עפ"י מדיניות מהנדס עיר : תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום.</p> <p>מוצע בבקשה ממ"ד בחריגה של 1.80 מ' מהווה כ-45% מהמרווח, המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר - אין מניעה לאשר.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>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)</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <p>איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>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.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.</p> |                   |                                                                       |
| <p>לדחות לצורך השלמת תנאים :</p> <p>מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, המוצע עומד בנדרש, מובא לדחיה לצורך השלמת אישור מח' איכות הסביבה.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>איכות סביבה - חסר, יש להשלים.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.</p>                                                                                      | <p>31/12/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לדחות לצורך<br/>השלמת תנאים<br/>לדיון</p>    |
| <p>לדחות לצורך השלמת תנאים :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>25/12/2024</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>לצורך השלמת<br/>תנאים לדיון</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, המוצע עומד בנדרש, מובא לדחיה לצורך השלמת אישור מח' איכות הסביבה.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>איכות סביבה - חסר, יש להשלים.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>13984</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>26/07/2012</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגורים ג</p> <p>*התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר.</p> <p>*תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מס' יח"ד וגובה בניה.</p> <p>המוצע מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין)</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בתכנית 13984 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין גובה בניין, קווי בניין ומס' יח"ד, מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ללא תוספת</p> | <p>25/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטח נוסף מכח נספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין שינוי מנספח הבינוי - אין מניעה לאשר.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>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 :</p> <p>חזית דרומית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד)</p> <p>שטח בניה :</p> <p>מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בשטח העולה על 12 מ"ר, סה"כ 19.04 מ"ר, 5.64 מ"ר חושב כעיקרי.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>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.</p> <p>עפ"י מדיניות מהנדס עיר : תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום.</p> <p>מוצע בבקשה ממ"ד בחריגה של 1.80 מ' מהווה כ-45% מהמרווח, המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר - אין מניעה לאשר.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>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)</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>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.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.</p> |                   |                                              |
| <p>שינוי מנספח בינוי, ניווד שטחים</p> <p>שינוי מנספח בינוי, תוספת ממ"ד</p> <p>חריגה מקוי בנין לצורך בניית ממד</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>01/10/2024</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p> |

**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   | הגשת תוכנית כך שהתוספת תתפקד מבחינה קונס' והנדסית באופן עצמאי                    |  |

**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.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 31.12.2021 והוחלט "לדחות את התוכנית לצורך השלמת תנאים", כעת, התקבלה פניה מאת יו"ר הוועדה לשיבוץ התיק שנית לצורך בחינה נוספת, לכן מובא לדיון נוסף.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2019/0390.07</u> |
| מספר סידורי | <u>49</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| סוג בקשה            | בניית מרפסת           |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים        |
| מהות בקשה           | תוספת מרפסת           |
| שטח האתר            |                       |
| שטח לחישוב זכויות   |                       |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו              |
| הכשרת עבירה         | לא                    |
| המבקש               | מר מזרחי אליהו        |
| עורך הבקשה          | הנדסאי נורי אהרן רוני |
| מתכנן השלד          | הנדסאי נורי אהרן רוני |
| מספר מתנגדים        | 1                     |
| מספר שכנים שלא חתמו | 103                   |

**כתובת האתר**

|                             |
|-----------------------------|
| ישראל זנגויל 9 , קרית היובל |
|-----------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30343 | 31   | לא     |

|      |            |            |        |                   |      |
|------|------------|------------|--------|-------------------|------|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד              | שטח  |
| 4322 | תחילת תוקף | 01/04/1996 | 31     | אזור מגורים מיוחד | 4805 |

**תאור הבקשה**

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין מרובה כניסות בן 5 קומות, ברח' זנגויל 9, קרית יובל, גוש : 30343, חלקה : 31.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.90, חזית מזרחית : מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה ליח"ד מס' 30.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 31.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 31, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

**מידע קודם**

| מיתאריך    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08/01/2025 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : מובא<br>להכרעת הועדה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | מובא להכרעת הועדה :<br><br>לעניין פרסום ולעניין זימון המתנגדת.<br><br>מובא להכרעת הועדה לעניין הפרסום לבניה בשונה מנספח, בתוכנית 4322 קיים נספח שותק המציע תוספות בניה בחזית המזרחית, מוצעת כעת מרפסת זיז בחזית מערבית ללא קשר לתוספת המוצעת מכח הנספח מובא להכרעת הועדה לעניין פרסום לבניה בשונה מנספח שותק, בוצע בבקשה משלוח הודעות לפי סעיף 36 בלבד.<br><br>מוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה, המרפסת עומדת במותר, התקבלה התנגדות אך לא רלוונטית לבקשה המוצעת, מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגד.<br><br>נספח בינוי :<br><br>בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), נספח מס' 1, מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז בחזית מזרחית, בה הנספח אינו מציעה תוספת ולכן לא משמעותי לגבי שינוי מנספח, בנוסף יצויין כי המבקש קיבל היתר לתוספת בינוי בהתאם לנספח בחזית המערבית - מובא להכרעת הועדה לעניין הפרסום לבניה בשונה מנספח, בתוכנית 4322 קיים נספח שותק המציע תוספות בניה בחזית המזרחית, מוצעת כעת מרפסת זיז בחזית מערבית ללא קשר לתוספת המוצעת מכח הנספח מובא להכרעת הועדה לעניין פרסום לבניה בשונה מנספח שותק. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגדת :</p> <p>*מתנגדת לבניה על הגג*</p> <p>המוצע בבקשה זו אינה בניה על הגג, אלא מרפסת זיז, ל"ר לבקשה המוצעת, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדת.</p>                               |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>4322</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>01/04/1996</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים מיוחד</p> <p>*1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 2.</p> <p>*מתאר 62.</p> <p>*תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת, סעיף גורף, מבוטל.</p> <p>נספח בינוי :</p> | <p>26/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), נספח מס' 1, מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז בחזית מזרחית, בה הנספח אינו מציעה תוספת ולכן לא משמעותי לגבי שינוי מנספח, בנוסף יצוין כי המבקש קיבל היתר לתוספת בינוי בהתאם לנספח בחזית המערבית - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום לבניה בשונה מנספח, בתוכנית 4322 קיים נספח שותק המציע תוספות בניה בחזית המזרחית, מוצעת כעת מרפסת זיז בחזית מערבית ללא קשר לתוספת המוצעת מכח הנספח מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום לבניה בשונה מנספח שותק.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.06.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4322 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>בבקשה לא מוצע תוספת שטחי בניה אלא תוספת מרפסת זיז - (ראה סעיף מרפסת זיז)</p> <p>מרפסת זיז :</p> <p>קומה א', מפלס +2.90, חזית מזרחית : מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה ליח"ד מס' 30, בעומק של 1.20 מ' ובשטח של 4.43 מ"ר, במסגרת קווי הבניין, תחת מרפסת קיימת מאושרת בהיתר 19/390, לא התקבלו התנגדויות למרפסת המוצעת, התקבלה התנגדות אך ההתקבלות התקבלה לבינוי על הגג ולא למרפסת זיז - אין מניעה לאשר.</p> <p>צמד מרפסות - קיימת מרפסת לדייר בקומה מעל.</p> <p>תוכנית צל - קיימות מרפסת זיז לדיירים בנספח תוכנית 4322.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>"הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד", מוצעת תוספת מרפסת זיז ליח"ד מס 30, המרפסת אינה רלוונטית לסעיף שלביות הביצוע.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>מוצע בבקשה מרפסת זיז, ל"ר לבקשה.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>מוצעת מרפסת זיז, ל"ר לבקשה.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>מוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה, המרפסת עומדת במותר, התקבלה התנגדות אך לא רלוונטית לבקשה המוצעת, מובא להכרעת הוועדה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגדת :</p> <p>*מתנגדת לבניה על הגג*</p> <p>המוצע בבקשה זו אינה בניה על הגג, אלא מרפסת זיז, ל"ר לבקשה המוצעת, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

**המלצת האגף**  
**מובא להכרעת הוועדה**

מובא להכרעת הוועדה :

לעניין פרסום ולעניין זימון המתנגדת.

מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום לבניה בשונה מנספח, בתוכנית 4322 קיים נספח שותק המציע תוספות בניה בחזית המזרחית, מוצעת כעת מרפסת זיז בחזית מערבית ללא קשר לתוספת המוצעת מכח הנספח מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום לבניה בשונה מנספח שותק, בוצע בבקשה משלוח הודעות לפי סעיף 36 בלבד.

מוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה, המרפסת עומדת במותר, התקבלה התנגדות אך לא רלוונטית לבקשה המוצעת, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

נספח בינוי :

בתוכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), נספח מס' 1, מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז בחזית מזרחית, בה הנספח אינו מציעה תוספת ולכן לא משמעותי לגבי שינוי מנספח, בנוסף יצויין כי המבקש קיבל היתר לתוספת בינוי בהתאם לנספח בחזית המערבית - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום לבניה בשונה מנספח, בתוכנית 4322 קיים נספח שותק המציע תוספות בניה בחזית המזרחית, מוצעת כעת מרפסת זיז בחזית מערבית ללא קשר לתוספת המוצעת מכח הנספח מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום לבניה בשונה מנספח שותק.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגדת :

\*מתנגדת לבניה על הגג\*

המוצע בבקשה זו אינה בניה על הגג, אלא מרפסת זיז, ל"ר לבקשה המוצעת, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדת.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2024/0026.00</u> |
| מספר סידורי | <u>48</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש                           |
| שימוש עיקרי         | בנין ציבורי, בנין ציבורי                        |
| מהות בקשה           | הקמת מבנה ציבור בן קומה אחת                     |
| שטח האתר            |                                                 |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                 |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                        |
| הכשרת עבירה         | לא                                              |
| המבקש               | חברה אזורים בנין (1965) בע"מ באמצעות מבני ציבור |
| עורך הבקשה          | אדריכל אהרונסון אמציה                           |
| מתכנן השלד          | מהנדס בנואליד אלי                               |
| מספר מתנגדים        | 0                                               |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                               |

**כתובת האתר**

|                                           |
|-------------------------------------------|
| משה אריה קורץ 12 , רמות רחל, ארנונה החדשה |
|-------------------------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30696 | 19   | כן     |

|       |            |            |        |      |     |
|-------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע   | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 24748 | תחילת תוקף | 28/02/2000 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

בשכונת ארנונה החדשה בגוש 30696 בחלקה 19 (מגרש 109), ברח' משה אריה קורץ 12, מוצע מבנה חדש בן קומה אחת עבור מבנה ציבורי שישמש כמרכז חדשנות רב גילאי ויופעל ע"י אגף חברה.

הבקשה מוגשת בשלביות, שלב א' הקמת מבנה ציבורי המבוקש בבקשה הני"ל (מטלת יזם) ובשלב ב' תוצע קומה עתידית נוספת מעל הקומה המבוקשת.

המבנה מוצע במרכז החלקה, הכניסה הראשית מוצעת מצידה הצפוני של החלקה

במפלס 0.00+/-772.00.

קומת קרקע מפלס  $+772.00 = +0.00$  : כניסה ראשית, מבואה, מזכירות, ח. מנהל, ממ"מ המשמש כח. רכז, חלל פעילות רב תכליתי, 1 כיתה, 2 כיתות טכנולוגיה ומדעים, אזור שירותים, גרם מדרגות, מעלית (אשר לא כלולה בהיתר זה) לקומה העתידית בשלב ב' ויציאה לחצר דרומית.

קומת גג מפלס  $+776.62 = +4.62$  : גג טכני שטוח .

שטחים : שטח עיקרי : 252.30 מ"ר

שטח שרות : 98.79 מ"ר

סה"כ שטחים : 351.09 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : מוצעים 5 מ"ח, מתוכם 1 מ"ח לנכים+ 3 מ"ח לאופנועים-4 מ"ח לאופניים.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18/12/2024 | <p>דיון בועדת משנה :<br/>לאשר את<br/>הבקשה בכפוף<br/>לשינויים ובתנאים</p> <p>תנאי להפצה גורמים תנאי שפע<br/>הבקשה תואמת חלקית את תכנית 4748 ז, החלה על המקום<br/>וקובעת :<br/>סעיף 7 - כפיפות לתכנית : מתאר 62, 4748 ב.<br/>סעיף 9 – מהות התוכנית :<br/>סעיף (ב) שטחים לבנייני ציבור מגרש 109 :<br/>שטחים- עיקריים : 600 מ"ר, שירות : 100 מ"ר, סה"כ : 700 מ"ר.<br/>שטח המגרש- 805 מ"ר.<br/>קומות- 2 קומות.<br/>שימושים- מבנה לשירותי תרבות, נוער וספורט.<br/>הערות לטבלה :<br/>שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל, מחושבים בהתאם<br/>לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל השטחים שבתחום<br/>מעטפת הבניין.<br/>תכסית הקרקע תהיה מקסימום 30% משטח המגרש נטו -<br/>לעניין זה פורסמה הקלה.<br/>הבקשה תואמת את תכנית 4748 ב, החלה על המקום וקובעת :</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>סעיף 10- שטחים לבנייני ציבור :</p> <p>סעיף (ג) קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן :</p> <p>קו בנין קידמי 5 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי 5 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה</p> <p>קווי בנין צדדיים 3 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה.</p> <p>סעיף (ה) הוראות בניה- ראה סעיף 9 (יד) .</p> <p>סעיף (ו) תנאים למתן היתר- ראה סעיף 9 (יח) .</p> <p>סעיף (15) (ד) -חניה : החניה הנדרשת לבנייני ציבור תינתן בתחומי המגרשים, כאמור – לעניין זה פורסמה הקלה לחניות מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>שטחים :</p> <p>תב"ע 4748 ז : מעל הקרקע : עיקרי : 600 שירות : 100 סה"כ : 700 מ"ר</p> <p>מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 252.30 שירות : 98.79 סה"כ : 351.09 מ"ר</p> <p>אין חריגה משטחי הבניה.</p> <p>חניה :</p> <p>ע"פ תוכנית 4748 סעיף 15 (ד) נכתב כי : "החניה הנדרשת לבנייני הציבור תינתן בתחומי המגרשים".</p> <p>מוצעים 5 מ"ח מעבר לגבולות המגרש, מתוכם 1 מ"ח לנכה + 3 חניות לאופנועים ו-4 חניות לאופניים.</p> <p>טבלת מאזן חניה :</p> <p>שימוש :</p> <p>מתנ"ס שכונתי : כמות : 252.30 מ"ר, דרוש : 5.04 מ"ח + 3 אופניים.</p> <p>מוצע :</p> <p>5 מ"ח הכוללים 1 מ"ח לנכה + 4 מ"ח לאופניים+ 3 מ"ח לאופנועים.</p> <p>הערות :</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>1. ע"פ תקן חניה 5166 ב'.</p> <p>2. חניית אופניים חושבה בהתאם לתקן חניה ארצי 2016.</p> <p>3. תוכנן ברמת שרות 1.</p> <p>4. דרישת החניה סופקה רק לשטחים המבוקשים בהיתר זה ואינו כולל בינוי עתידי אשר אינו נכלל בבקשה הנוכחית.</p> <p>-דרישת החניה סופקה בזכות הדרך-בכפוף לאישור העיריה.</p> <p>-חניית האופנועים ישרתו את כלל השימושים וכלל הציבור.</p> <p>התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 4202/26/9 :</p> <p>אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור וועדה.</p> <p>עבור מתנ"ס דרוש 5 מ"ח עפ"י התקן לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה קיימות חניות בזכות הדרך לאורך המגרש הציבורי והשצ"פ ללא זיקה פרטית לחלקה.</p> <p>בהתאם לסעיף 10.2 שבתקן 5166 ב: "רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מ"ח בתחום החלקה משיקולים שבתכנון ולחייב להתקנים מחוץ לחלקה.."</p> <p>תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסורקה בארכיב</p> <p>תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית .</p> <p>פרסום :</p> <p>הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :</p> <p>הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים .</p> <p>הקלה מהוראות תכנית מס' 4748' סעיף 9(ב) בדבר בניה בתכנית של 44% במקום 30% בהוראות התכנית.</p> <p>הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין צדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים</p> <p>הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה" לפי תכנית 4748' ב' .</p> <p>לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|
| <p>תום התנגדויות : 26/3/2024</p> <p>אין חריגה מקו בנין.</p> <p>קיימת חריגה מגבול מגרש מצידו הצפון-מזרחי לצורך כניסה למתחם דרך שצ"פ.</p> <p>התקבל אישור עקרוני של ענת קליינמן לתכנון השביל אשר אינו פוגע בעצים ובמתקנים קיימים בשצ"פ. הוצגה חלופה תכנונית ע"פ דרישת אופירה משפ"ע טרם ניתן אישור משפ"ע לעניין זה.</p> <p>להכרעת הוועדה : השלמת תנאים לדיון.</p> <p>באישור הוועדה לדרוש אישור שפ"ע כחלק מתנאים להיתר.</p> <p>בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.</p>                                                                                                                                                     |                   |                                                         |
| <p>המלצת המחלקה :</p> <p>הבקשה תואמת חלקית את תכנית 4748 ז, החלה על המקום וקובעת :</p> <p>סעיף 7 - כפיפות לתכנית : מתאר 62', 4748ב.</p> <p>סעיף 9 – מהות התוכנית :</p> <p>סעיף (ב) שטחים לבנייני ציבור מגרש 109 :</p> <p>שטחים- עיקריים : 600 מ"ר, שירות : 100 מ"ר, סה"כ : 700 מ"ר.</p> <p>שטח המגרש- 805 מ"ר.</p> <p>קומות- 2 קומות.</p> <p>שימושים- מבנה לשירותי תרבות, נוער וספורט.</p> <p>הערות לטבלה :</p> <p>-שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין.</p> <p>-תכסית הקרקע תהיה מקסימום 30% משטח המגרש נטו - לעניין זה פורסמה הקלה.</p> | <p>19/11/2024</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : מובא<br/>להכרעת הוועדה</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבקשה תואמת את תכנית 4748 ב, החלה על המקום וקובעת :</p> <p>סעיף 10- שטחים לבנייני ציבור :</p> <p>סעיף (ג) קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן :</p> <p>קו בנין קידמי 5 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי 5 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה</p> <p>קווי בנין צדדיים 3 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה.</p> <p>סעיף (ה) הוראות בניה- ראה סעיף 9 (יד) .</p> <p>סעיף (ו) תנאים למתן היתר- ראה סעיף 9 (יח) .</p> <p>סעיף (15) (ד) -חניה : החניה הנדרשת לבנייני ציבור תינתן בתחומי המגרשים, כאמור – לעניין זה פורסמה הקלה לחניות מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>שטחים :</p> <p>תב"ע 4748 ז : מעל הקרקע : עיקרי : 600 שירות : 100 סה"כ : 700 מ"ר</p> <p>מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 252.30 שירות : 98.79 סה"כ : 351.09 מ"ר</p> <p>אין חריגה משטחי הבניה.</p> <p>חניה :</p> <p>ע"פ תוכנית 4748 סעיף 15 (ד) נכתב כי : "החניה הנדרשת לבנייני הציבור תינתן בתחומי המגרשים".</p> <p>מוצעים 5 מ"ח מעבר לגבולות המגרש, מתוכם 1 מ"ח לנכה + 3 חניות לאופנועים ו-4 חניות לאופניים.</p> <p>טבלת מאזן חניה :</p> <p>שימוש :</p> <p>מתנ"ס שכונתי : כמות : 252.30 מ"ר, דרוש : 5.04 מ"ח + 3 אופניים.</p> <p>מוצע :</p> <p>5 מ"ח הכוללים 1 מ"ח לנכה + 4 מ"ח לאופניים+ 3 מ"ח לאופנועים.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הערות :</p> <p>1. ע"פ תקן חניה 5166 ב'.</p> <p>2. חניית אופניים חושבה בהתאם לתקן חניה ארצי 2016.</p> <p>3. תוכנן ברמת שרות 1.</p> <p>4. דרישת החניה סופקה רק לשטחים המבוקשים בהיתר זה ואינו כולל בינוי עתידי אשר אינו נכלל בבקשה הנוכחית.</p> <p>-דרישת החניה סופקה בזכות הדרך-בכפוף לאישור העיריה.</p> <p>-חניית האופנועים ישרתו את כלל השימושים וכלל הציבור.</p> <p>התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 4202/26/9 :</p> <p>אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור וועדה.</p> <p>עבור מתנ"ס דרוש 5 מ"ח עפ"י התקן לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה קיימות חניות בזכות הדרך לאורך המגרש הציבורי והשצ"פ ללא זיקה פרטית לחלקה.</p> <p>בהתאם לסעיף 10.2 שבתקן 5166 ב: "רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מ"ח בתחום החלקה משיקולים שבתכנון ולחייב להתקנים מחוץ לחלקה.."</p> <p>תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסורקה בארכיב</p> <p>תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית .</p> <p>פרסום :</p> <p>הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :</p> <p>הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים .</p> <p>הקלה מהוראות תכנית מס' 4748' סעיף 9(ב) בדבר בניה בתכנית של 44% במקום 30% בהוראות התכנית.</p> <p>הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין צדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים</p> <p>הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה" לפי תכנית 4748' ב' .</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות</p> <p>תום התנגדויות : 26/3/2024</p> <p>אין חריגה מקו בנין.</p> <p>קיימת חריגה מגבול מגרש מצידו הצפון-מזרחי לצורך כניסה למתחם דרך שצ"פ.</p> <p>התקבל אישור עקרוני של ענת קליינמן לתכנון השביל אשר אינו פוגע בעצים ובמתקנים קיימים בשצ"פ. הוצגה חלופה תכנונית ע"פ דרישת אופירה משפ"ע טרם ניתן אישור משפ"ע לעניין זה.</p> <p>להכרעת הוועדה : השלמת תנאים לדיון.</p> <p>באישור הוועדה לדרוש אישור שפ"ע כחלק מתנאים להיתר.</p> <p>בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>4748</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>28/02/2000</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מבנה ציבור</p> <p>תכניות כפופות : 4748 ב</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן</p> <p>קווי בניין</p> <p>אין חריגה מקווי הבנין</p> <p>מספר קומות</p>                                                                                                                                                                                                                | <p>04/11/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומה אחת</p> <p>גבהים</p> <p>מפלס פ.ב +4.47 מ'</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים :</p> <p>252.30 מ"ר</p> <p>שטחי שרות :</p> <p>98.79 מ"ר</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>הושלמו, מלבד אישור חוזר של שפ"ע.</p> <p>התנגדויות</p> <p>לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>המלצת המחלקה :</p> <p>הבקשה תואמת חלקית את תכנית 4748 ז, החלה על המקום וקובעת :</p> <p>סעיף 7 - כפיפות לתכנית : מתאר 62', 4748.ב.</p> <p>סעיף 9 – מהות התוכנית :</p> <p>סעיף (ב) שטחים לבנייני ציבור מגרש 109 :</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחים- עיקריים : 600 מ"ר, שירות : 100 מ"ר, סה"כ : 700 מ"ר.</p> <p>שטח המגרש- 805 מ"ר.</p> <p>קומות- 2 קומות.</p> <p>שימושים- מבנה לשירותי תרבות, נוער וספורט.</p> <p>הערות לטבלה :</p> <p>-שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין.</p> <p>-תכסית הקרקע תהיה מקסימום 30% משטח המגרש נטו - לעניין זה פורסמה הקלה.</p> <p>הבקשה תואמת את תכנית 4748 ב, החלה על המקום וקובעת :</p> <p>סעיף 10- שטחים לבנייני ציבור :</p> <p>סעיף (ג) קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן :</p> <p>קו בנין קידמי 5 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי 5 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה</p> <p>קווי בנין צדדיים 3 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה.</p> <p>סעיף (ה) הוראות בניה- ראה סעיף 9 (יד) .</p> <p>סעיף (ו) תנאים למתן היתר- ראה סעיף 9 (יח) .</p> <p>סעיף (15) (ד) -חניה : החניה הנדרשת לבנייני ציבור תינתן בתחומי המגרשים, כאמור – לעניין זה פורסמה הקלה לחניות מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>שטחים :</p> <p>תב"ע 4748 ז : מעל הקרקע : עיקרי : 600 שירות : 100 סה"כ : 700 מ"ר</p> <p>מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 252.30 שירות : 98.79 סה"כ : 351.09 מ"ר</p> <p>אין חריגה משטחי הבניה.</p> <p>חניה :</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ע"פ תוכנית 4748ב סעיף 15 (ד) נכתב כי: "החניה הנדרשת לבניני הציבור תינתן בתחומי המגרשים".</p> <p>מוצעים 5 מ"ח מעבר לגבולות המגרש, מתוכם 1 מ"ח לנכה + 3 חניות לאופנועים ו-4 חניות לאופניים.</p> <p>טבלת מאזן חניה :</p> <p>שימוש :</p> <p>מתנ"ס שכונתי : כמות : 252.30 מ"ר, דרוש : 5.04 מ"ח +3 אופניים.</p> <p>מוצע :</p> <p>5 מ"ח הכוללים 1 מ"ח לנכה + 4 מ"ח לאופניים+3 מ"ח לאופנועים.</p> <p>הערות :</p> <p>1. ע"פ תקן חניה 5166 ב'.</p> <p>2. חניית אופניים חושבה בהתאם לתקן חניה ארצי 2016.</p> <p>3. תוכנן ברמת שרות 1.</p> <p>4. דרישת החניה סופקה רק לשטחים המבוקשים בהיתר זה ואינו כולל בינוי עתידי אשר אינו נכלל בבקשה הנוכחית.</p> <p>-דרישת החניה סופקה בזכות הדרך-בכפוף לאישור העיריה.</p> <p>-חניית האופנועים ישרתו את כלל השימושים וכלל הציבור.</p> <p>התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 4202/26/9 :</p> <p>אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור וועדה.</p> <p>עבור מתנ"ס דרוש 5 מ"ח עפ"י התקן לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה קיימות חניות בזכות הדרך לאורך המגרש הציבורי והשצ"פ ללא זיקה פרטית לחלקה.</p> <p>בהתאם לסעיף 10.2 שבתקן 5166ב : "רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מ"ח בתחום החלקה משיקולים שבתכנון ולחייב להתקנים מחוץ לחלקה.."</p> <p>תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסורקה בארכיב</p> <p>תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית .</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <p>פרסום :</p> <p>הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :</p> <p>הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים .</p> <p>הקלה מהוראות תכנית מס' 4748' סעיף 9(ב) בדבר בניה בתכנית של 44% במקום 30% בהוראות התכנית.</p> <p>הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין צדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים</p> <p>הקלה מהוראות תכנית מס' 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה" לפי תכנית 4748'ב' .</p> <p>לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות</p> <p>תום התנגדויות : 26/3/2024</p> <p>אין חריגה מקו בנין.</p> <p>קיימת חריגה מגבול מגרש מצידו הצפון-מזרחי לצורך כניסה למתחם דרך שצ"פ.</p> <p>התקבל אישור עקרוני של ענת קליינמן לתכנון השביל אשר אינו פוגע בעצים ובמתקנים קיימים בשצ"פ. הוצגה חלופה תכנונית ע"פ דרישת אופירה משפ"ע טרם ניתן אישור משפ"ע לעניין זה.</p> <p>להכרעת הוועדה : השלמת תנאים לדיון.</p> <p>באישור הוועדה לדרוש אישור שפ"ע כחלק מתנאים להיתר.</p> <p>בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.</p> |            |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25/02/2024 | הכנת נוסח פרסום |

|                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים                               |  |  |
| הקלה מהוראות תכנית מס' 4748/ז' סעיף 9(ב) בדבר בניה בתכנית של 44% במקום 30% בהוראות התכנית.                      |  |  |
| הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין צדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים                                 |  |  |
| הקלה מהוראות תכנית מס' 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה" לפי תכנית 4748/ב' |  |  |

#### **תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                                |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                          | 1  |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                             | 2  |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                    | 3  |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413 | 4  |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                   | 5  |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                            | 6  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                | 7  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                | 8  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                      | 9  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                 | 10 |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                   | 11 |
| כן   | אישור משרד הבריאות                                                                              | 12 |
|      | תיקון קיר קיים המופיע בצבע בפריסת גדרות                                                         | 13 |
|      | אישור רשות העתיקות                                                                              | 14 |
|      | אישור לתכנון פחי האשפה ניתן ע"י מונל במייל בתאריך 30.10.24 יש לסמן במערכת אישור חוזר            | 15 |

#### **המלצת האגף מובא להכרעת הועדה**

המלצת המחלקה:

הבקשה תואמת חלקית את תכנית 4748 ז', החלה על המקום וקובעת:

סעיף 7 - כפיפות לתכנית: מתאר 62', 4748ב.

סעיף 9 – מהות התוכנית:

סעיף (ב) שטחים לבנייני ציבור מגרש 109:

שטחים- עיקריים: 600 מ"ר, שירות: 100 מ"ר, סה"כ: 700 מ"ר.

שטח המגרש- 805 מ"ר.

קומות- 2 קומות.

שימושים- מבנה לשירותי תרבות, נוער וספורט.

הערות לטבלה :

-שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין.

-תכסית הקרקע תהיה מקסימום 30% משטח המגרש נטו - לעניין זה פורסמה הקלה.

הבקשה תואמת את תכנית 4748 ב, החלה על המקום וקובעת :

סעיף 10- שטחים לבנייני ציבור :

סעיף (ג) קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן :

קו בנין קידמי 5 מ'.

קו בנין אחורי 5 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה

קווי בנין צדדיים 3 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה.

סעיף (ה) הוראות בניה- ראה סעיף 9 (יד) .

סעיף (ו) תנאים למתן היתר- ראה סעיף 9 (יח) .

סעיף (15) (ד) -חניה : החניה הנדרשת לבנייני ציבור תינתן בתחומי המגרשים, כאמור – לעניין זה פורסמה הקלה לחניות מחוץ לגבולות המגרש.

שטחים :

תב"ע 4748 ז : מעל הקרקע : עיקרי : 600 שירות : 100 סה"כ : 700 מ"ר

מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 252.30 שירות : 98.79 סה"כ : 351.09 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

ע"פ תוכנית 4748ב סעיף 15 (ד) נכתב כי : "החניה הנדרשת לבנייני הציבור תינתן בתחומי המגרשים".

מוצעים 5 מ"ח מעבר לגבולות המגרש, מתוכם 1 מ"ח לנכה + 3 חניות לאופנועים ו-4 חניות לאופניים.

טבלת מאזן חניה :

שימוש :



מתנ"ס שכונתי : כמות : 252.30 מ"ר, דרוש : 5.04 מ"ח + 3 אופניים.

מוצע :

5 מ"ח הכוללים 1 מ"ח לנכה + 4 מ"ח לאופניים + 3 מ"ח לאופנועים.

הערות :

1. ע"פ תקן חניה 5166 ב'.

2. חניית אופניים חושבה בהתאם לתקן חניה ארצי 2016.

3. תוכנן ברמת שרות 1.

4. דרישת החניה סופקה רק לשטחים המבוקשים בהיתר זה ואינו כולל בינוי עתידי אשר אינו נכלל בבקשה הנוכחית.

-דרישת החניה סופקה בזכות הדרך-בכפוף לאישור העיריה.

-חניית האופנועים ישרתו את כלל השימושים וכלל הציבור.

התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 4202/26/9 :

אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור וועדה.

עבור מתנ"ס דרוש 5 מ"ח עפ"י התקן לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה קיימות חניות בזכות הדרך לאורך המגרש הציבורי והשצ"פ ללא זיקה פרטית לחלקה.

בהתאם לסעיף 10.2 שבתקן 5166ב: "רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מ"ח בתחום החלקה משיקולים שבתכנון ולחייב להתקנים מחוץ לחלקה.."

תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסורקה בארכיב

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית .

פרסום :

הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים .

הקלה מהוראות תכנית מס' 4748ז' סעיף 9(ב) בדבר בניה בתכסית של 44% במקום 30% בהוראות התכנית.

הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין צדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים

הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה" לפי תכנית 4748ב'.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות

תום התנגדויות : 26/3/2024

אין חריגה מקו בנין.

קיימת חריגה מגבול מגרש מצידו הצפון-מזרחי לצורך כניסה למתחם דרך שצ"פ. התקבל אישור עקרוני של ענת קליינמן לתכנון השביל אשר אינו פוגע בעצים ובמתקנים קיימים בשצ"פ. הוצגה חלופה תכנונית ע"פ דרישת אופירה משפ"ע טרם ניתן אישור משפ"ע לעניין זה.

להכרעת הוועדה : השלמת תנאים לדיון.  
באישור הוועדה לדרוש אישור שפ"ע כחלק מתנאים להיתר.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה    |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2018/0801.01</u> |
| מספר סידורי | <u>51</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | חידוש היתר                                                              |
| שימוש עיקרי         | בנין ציבורי, מוסד                                                       |
| מהות בקשה           | חידוש היתר מספר 116602 ת.ב. 2018/801 עבור תוספת חדרי פעילות לשלוחת מתנס |
| שטח האתר            |                                                                         |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                         |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                      |
| המבקש               | עיריית ירושלים מבני ציבור                                               |
| עורך הבקשה          | אדריכל רזניק ברוך                                                       |
| מתכנן השלד          | מר אולשטיין גדליהו                                                      |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                       |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                                                       |

**כתובת האתר**

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| אלוף שאלתיאל , מרכז העיר בית יד לבנים<br>עבור עיריית ירושלים |
|--------------------------------------------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30864 | 13   | כן     |

| תבע   | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|-------|------------|------------|--------|------|-----|
| 1362א | תחילת תוקף | 05/05/1972 |        |      |     |
| 4300  | תחילת תוקף | 05/08/1993 |        |      |     |
| 5649  | תחילת תוקף | 17/02/2004 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

בתאריך 22/12/2024 יצא היתר בניה מס' 116602 בתיק בניין 2018/801 בגוש 30864 חלקה 13 עבור תוספת חדרי פעילות ואודיטוריום שלוחת מתנ"ס וחניות בשצ"פ.

כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר לצורך חיבור מבנה לחשמל והרצת מערכות - אישור חח"י לפני מסירת המבנה.

**מידע קודם**

|        |  |
|--------|--|
| מתאריך |  |
|--------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| <p>בתאריך 22/12/2024 יצא היתר בניה מס' 116602 בתיק בניין 2018/801 בגוש 30864 חלקה 13 עבור תוספת חדרי פעילות ואודיטוריום שלוחת מתנ"ס וחניות בשצ"פ.</p> <p>כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר לצורך חיבור מבנה לחשמל והרצת מערכות - אישור חח"י לפני מסירת המבנה.</p> <p>כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר חיבור מבנה לחשמל והרצת מערכות עד לתאריך 22/12/2027.</p>                                                                                                                                                             | <p>31/12/2024</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לחדש<br/>היתר בניה<br/>בתנאים</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5649</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>17/02/2004</p> <p>ייעוד הקרקע : מבנ"צ</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>בתאריך 22/12/2024 יצא היתר בניה מס' 116602 בתיק בניין 2018/801 בגוש 30864 חלקה 13 עבור תוספת חדרי פעילות ואודיטוריום שלוחת מתנ"ס וחניות בשצ"פ.</p> <p>כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר לצורך חיבור מבנה לחשמל והרצת מערכות - אישור חח"י לפני מסירת המבנה.</p> <p>כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר חיבור מבנה לחשמל והרצת מערכות עד לתאריך 22/12/2027.</p> | <p>31/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                       |

**המלצת האגף**  
**לחדש היתר בניה בתנאים**

בתאריך 22/12/2024 יצא היתר בניה מס' 116602 בתיק בניין 2018/801 בגוש 30864 חלקה 13 עבור תוספת חדרי פעילות ואודיטוריום שלוחת מתנ"ס וחניות בשצ"פ.

כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר לצורך חיבור מבנה לחשמל והרצת מערכות - אישור חח"י לפני מסירת המבנה.

כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר חיבור מבנה לחשמל והרצת מערכות עד לתאריך  
22/12/2027.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה   |
| מספר ועדה   | 2025/1              |
| מספר בקשה   | <u>2023/0606.00</u> |
| מספר סידורי | <u>52</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש                                                                        |
| שימוש עיקרי         | בנין ציבורי, בנין ציבורי                                                                     |
| מהות בקשה           | בית ספר 18 כיתות, מעון יום של 3 כיתות, אולם ספורט, מגרש ספורט, חדר טראפ, ביתן שומר ומאגר מים |
| שטח האתר            |                                                                                              |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                              |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                                     |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                                           |
| המבקש               | מנח"י באמצעות מוריה                                                                          |
| עורך הבקשה          | אדריכל לייטמן ליאור                                                                          |
| מתכנן השלד          | מהנדס ברר נחום                                                                               |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                                            |
| מספר שכנים שלא חתמו | 2                                                                                            |

**כתובת האתר**

|                                        |
|----------------------------------------|
| מעלה זאב , גוננים מעלה זאב מתחם המשתלה |
|----------------------------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30123 | 112  | לא     |
| 30123 | 115  | לא     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד                | שטח  |
|--------|------------|------------|--------|---------------------|------|
| 250563 | תחילת תוקף | 11/03/2017 | 4      | מבנים ומוסדות ציבור | 3500 |
| 250563 | תחילת תוקף | 11/03/2017 | 4      | מבנים ומוסדות ציבור | 3500 |

**תאור הבקשה**

בשכונת גוננים בגוש 30123 חלקה 112 (מגרש 4) מוצע מבנה חדש בן 6 קומות. עוד מוצע בצדה הצפוני של החלקה מגרש ספורט חלקו במגרש 4 וחלקו במגרש 7.

המבנה ממוקם בצדה הצפוני של החלקה והכניסה למתחם מוצעת מצידה המזרחי של החלקה.

תכנית קומה 2- מפלס +753.55 = -7.70 : מפלס זה הנו עבור ביי"ס.

כניסה ראשית חיצונית למתחם, ביתן שומר, כניסה ראשית פנימית למבנה, הקומה כוללת: חדרי הנהלה, 3 כיתות אם לבי"ס, ממ"מ, ספריה, חדר ארכיון, מעלית, 2 גרמי מדרגות המובילות לקומות העליונות,

שירותים, יציאה מערבית לחצר ולמגרש הספורט המוצע בצידה הדרומי של החלקה, מאגר מים וחדר משאבות עם כניסה חיצונית ואולם רב תכלית עם כניסה חיצונית, כניסה / יציאה מדרגות מילוט מקומת הגג, וכניסה חיצונית לחיבור עם המעלית שמשמשת גא ביי"ס וכן את החיבור אחה"צ לטובת עליה לאולם הספורט בקומה במפלס 3

תכנית קומה 1- מפלס  $+757.45 = -3.80$  : מפלס זה הנו עבור ביי"ס.

3 כיתות אם לבי"ס, מתחם שהיה פתוח לחנ"מ, ממ"מ המחולק לחדר עזר, שירותים, שירותים, חדר הכנה, חדר מדעים, מחסן עם כניסה חיצונית, 2 גרמי מדרגות פנימיים וגרם נוסף המשמש כמדרגות מילוט מהגג עד לקומת הכניסה במפלס 2-, יציאה/ כניסה צפונית המאפשרת גישה במדרגות פיתוח לחצר הקדמית המוצעת בקומת כניסה ראשית במפלס 2-, ויציאה נוספת מצידו הדרומי של המבנה לחצר הדרומית המובילה מגרש הספורט.

תכנית קומת כניסה  $+761.25 = -0.00$  : מפלס זה מחולק לשניים ומופרד ע"י קיר.

חלק הדרומי של המבנה עבור ביי"ס (המשך לקומות התחתונות) והחלק הצפוני של המבנה עבור מעון היום.

בי"ס - 3 כיתות אם עבור ביי"ס, ממ"מ המשמש כחדר טכנולוגיה, שירותים, 2 גרמי מדרגות המובילים לקומות התחתונות והעליונות של ביי"ס וגרם מדרגות פנימי למילוט.

מעון היום - כניסה למעון יום מצידו הצפון - מערבי של המבנה הכוללת: מבואת כניסה, כיתת מעון אחת (כיתת ילדים) הכוללת מחסן ושירותים. ח. מנהל, מטבח הכולל מחסן עם כניסה מבחוץ, ממ"מ המשמש כחדר צוות, שירותים, מעלית, גרם מדרגות ויציאה לחצר מזרחית.

תכנית קומה 1 מפלס  $+765.30 = +4.05$  : מפלס זה מחולק לשניים ומופרד ע"י קיר.

חלק הדרומי של המבנה עבור ביי"ס (המשך לקומות התחתונות) והחלק הצפוני של המבנה עבור מעון היום.

בי"ס - 3 כיתות אם עבור ביי"ס, ממ"מ המשמש כחדר מורים, ח. אחות, ח. חנ"מ, שירותים, מעלית, 2 גרמי מדרגות המובילים לקומות התחתונות והעליונות של ביי"ס וגרם מדרגות פנימי למילוט.

מעון היום – 2 כיתות מעון – תינוקות ופעוטות כאשר כל כיתה כוללת: שירותים, מחסן ויציאה לחצר מזרחית נפרדת. חדר חלוקה, מעלית, גרם מדרגות עבור נגישות לקומות התחתונות..

תכנית קומה 2 מפלס  $+769.35 = +8.10$  : קומת המשך עבור ביי"ס. הקומה כוללת: 6 כיתות אם, ח. עזר, ממ"מ המשמש כחדר טכנולוגיה, ממ"מ נוסף המשמש כחדר עזר, ח. אב בית, ח. עזר, חלל שהייה, 2 גרמי מדרגות פנימיים וגרם נוסף המשמש כמדרגות מילוט מהגג עד לקומת הכניסה במפלס 2-.

תכנית קומה 3 מפלס  $+773.50 = +12.50$  : קומה המשמשת את אולם הספורט וכוללת: ח. מאמן, מלתחות מופרדות נשים / גברים הכוללים שירותים, שירותים, אולם ספורט הכולל: ממ"מ, מחסן מזרונים, חדר ניקיון, מחסן ציוד שדרכו ניתן להגיע לאזור טכני, יציאה למרפס מזרחית ו- 2 גרמי מדרגות פנימיים וגרם נוסף המשמש כמדרגות מילוט מהגג עד לקומת הכניסה במפלס 2-.

תכנית קומת גג מפלס  $+781.00 = +19.75$  : גג חלל אולם הספורט מוצע גג קל דו שיפועי.

עוד מוצע גג שטוח בגבהים משתנים.

שטחים: שטח עיקרי – 5,941.37 מ"ר שטח שירות- 0 סה"כ מוצע: 5,941.37 מ"ר

חניה : מוצעת חניה מצידה הצפוני לחלקה מחוץ לגבולות החלקה.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18/12/2024 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>להיתר בניה<br/>בתנאים</p> <p>על המקום חלה תכנית 250563, הבקשה תואמת חלקית את<br/>הוראותיה.<br/>תכנית 250563 קובעת :<br/>(א) סעיף 1.7 מסמכי תכנית :<br/>* הוראות – מחייב<br/>* תשריט – מחייב<br/>* בינוי ופיתוח - מחייב חלקית לעניין נספח 2, גובה מירבי, מס'<br/>קומות מירבי, קווי<br/>בניין, עצים.<br/>* תנועה – מנחה – נספח מס' 3<br/>* שמירת עצים בוגרים – מחייב – נספח מס' 4<br/>(ב) סעיף 4.3 מבנים ומוסדות ציבור.<br/>(ג) סעיף 4.3.1 (ב) - שימוש לבי"ס ומעונות יום.<br/>(ד) סעיף 4.3.2 (א) (3) – "לא יותר בתא שטח מס' 4 שימושים<br/>ציבוריים המסתמכים באופן יומיומי על מע' הסעים של<br/>אוטובוסים. לא קיימת מניעה לשימושים ציבוריים המסתמכים<br/>על רכבי הסעות".<br/>(ה) סעיף 4.3.2 (א) (4) – "לעת מתן היתר בניה בתא שטח מס'<br/>4 יבחן מהנדס העיר או מי מטעמו את הצורך בהרחבת והסדרת<br/>הרחוב, בהתאם לשימושים שיהיו בתא שטח מס' 4".<br/>סעיף 4.3.2 (ב) - הנחיות מיוחדות : "השטח המסומן כהנחיות<br/>מיוחדות יישאר פתוח למעבר ושימוש הציבור בשעות בהן<br/>המוסד הציבורי איננו פעיל".<br/>(ו) סעיף 5 – טבלת זכויות : תא שטח 4<br/>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 6,000 מ"ר שירות - 0<br/>מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 1,000 מ"ר שירות - 5,250<br/>מ"ר.<br/>סה"כ שטח בניה : 12,250 מ"ר.<br/>קומות : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת<br/>3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.<br/>גובה : 16 מ'<br/>תכסית : 45% מתא השטח.<br/>הערות טבלת 5 :<br/>* סעיף 5(3) - גובה המבנה יהיה כמצויין בנספח הבינוי "כמפלס<br/>הגג". מעל גובה מבנה מירבי המפורט בתא שטח מס' 4-1 תותר<br/>הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות תקניים<br/>בלבד".<br/>* סעיף 5(4) - "אחוזי התכסית המפורטים הינם התכסית<br/>העילית המקסימלית המותרת".</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>* סעיף 5(6) - "שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו תת קרקעיות במלואן, שטחים אלה מיועדים לחניה ומחסנים בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>* סעיף 5(7) - "לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועה אל מעליה, וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת".</p> <p>* סעיף 5(8) - שטח השירות התת קרקעי המוקצה בתא שטח מס' 4 הינו עבור חניה תת קרקעית בלבד.</p> <p>(ז) סעיף 6.1- הוראות בינוי : סעיף 6.1(ג) קירות תומכים- סעיף 6.1(ג)(1) - "תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. לא יותר שימוש במסלעות או קירות בטון שאינם מצופים אבן".</p> <p>סעיף 6.1(ג)(2) - קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רח', שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלו על 1.5 מ' גובה...במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבלות הגובה שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.5 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותו מגבלות".</p> <p>סעיף 6.1(ג)(4) - כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית...".</p> <p>סעיף 6.1(ג)(6) - "בקירות התומכים ובגדורות ישולבו המתקנים הטכניים...".</p> <p>(ח) סעיף 6.4(1) חניה - "מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה...".</p> <p>(ט) סעיף 6.8 סטייה ניכרת :</p> <p>סעיף 6.8(2) - קווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי, לכל קומה הינן מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת".</p> <p>(י) סעיף 6.9(ג) תנאים למתן היתר בתא שטח 4 :</p> <p>סעיף 6.9(ג)(2) - תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 4...הבטחת דרך גישה...לתא מס' 4...". לעניין זה, בתכנון ניתן פתרון בנספח התנועה .</p> <p>סעיף 6.9(ג)(4) - תנאי לאיכלוס מבנה ציבור...בתא שטח מס' 4, יהיה ביצוע כל דרישות תושייה ומהנה"ע בהקשר נגישות כלי רכב והולכי רגל...".</p> <p>(יא) סעיף 6.10(4) - "הקמת חדר שנאים תותר כמבנה תת קרקעי, כחלק מהבניין בלבד...וכן אישור חח"י לגבי מיקום חדר השנאים..."</p> <p>שטחים :</p> <p>הערה : בבקשה שפורסמה השטחים המוצעים על סך 5,941.37 מ"ר חולקו בין שירות לעיקרי עם חלוקה שגויה ולא עפ"י התכנית החלה במקום.</p> <p>הוגשה טבלת שטחים מתוקנת שתוטמע בהרמוניקה כחלק מתנאים לדיון.</p> <p>תכנית 250563 :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 6,000 מ"ר שירות - 0</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 1,000 מ"ר שירות - 5,250</p> <p>מ"ר</p> <p>מוצע :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 4,095.05 מ"ר שירות - 0</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 1,846 מ"ר שירות - 0</p> <p>סה"כ מוצע : 5,941.37 מ"ר.</p> <p>ניווד שטחים :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לאור הוראות סעיף 5 – טבלת שטחים, פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים 846.32 מ"ר ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת</p> <p>הערה חשובה!</p> <p>הייתה טעות מספרית, בטבלת ניוד השטחים, נרשם ניוד של 873.85 מ"ר</p> <p>במקום 846.32 מ"ר.</p> <p>כחלק מתנאים להיתר נדרש הטמעת טבלת ניוד שטחים מתוקנת.</p> <p>חניה : מוצעת חניה מצידה הצפוני לחלקה מחוץ לגבולות החלקה.</p> <p>מוצעים 19 מ"ח, 2 נכה, 3 מפרצי העלאה והורדה ו-39 חניה לאופנים.</p> <p>מאזן חניה :</p> <p>שימוש : ביי"ס יסודי כמות : 16 כיתות תקן : 1:1 +1 מ. הורדה דרוש : 18 + מפרץ הורדה מוצע : 18 מ"ח+2 מפרצים</p> <p>שימוש : מעון יום כמות : 3 כיתות תקן : 1:40 / 1:1 + מפרץ הורדה דרוש : 3 מ"ח מוצע : 3 מ"ח + מפרץ סה"כ מוצע : 21 מ"ח כולל 1 נכה רגיל, 1 נכה גבוה + 3 מפרצי הורדה + 39 מקומות לאופניים</p> <p>התקבל אישור תנועה בתאריך 01/12/2024 : אין התנגדות לתכנית. "עבור ביי"ס ומעון יום דרוש 21 מ"ח מוצע 21 מ"ח מתוכם 2 נכים בזכות הדרך במסגרת הסדרת רח' רבי חלפתא. בנוסף מוצעים חניות הורדה והעלאה ברחובות מעלה זאב, דוסתאי ובכיכר המתוכננת החדשה בכניסה לבי"ס. תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית".</p> <p>פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :</p> <p>(א) הקלה מהוראות תכנית 250563 סעיף 5 בדבר ניוד שטחים עיקריים מעל ה-0.00 אל מתחת ל-0.00</p> <p>(ב) הקלה מהוראות תכנית 250563 סעיף 5(3) בדבר הגבהת המבנה עד לגובה 22.05 מ' לעומת 16 מ' המותרים.</p> <p>(ג) הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של 3.25 ס"מ להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>(ד) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת לפני תכנית 30169ג</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>ה) יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של 5,867.82 מ"ר שיבנה ב-6 קומות במגרש למבנה ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בייס 18 כיתות, מעון יום 3 כיתות, אולם ספורט ומגרש ספורט בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 459'23/08/2023.</p> <p>ו) הקלה מהוראות תכנית 250563 בדבר שימוש בזכות דרך לטובת שימוש חצר בית ספר.</p> <p>תום התנגדויות : 27/08/2024</p> <p>לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.</p> <p>תכנית בינוי : תכנית בינוי 459'ב', אושרה בוועדה המקומית ב-23/08/24 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת פרסום הבקשה שלפנינו.</p> <p>אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.</p> <p>בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>250563</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>11/03/2017</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>מספר נספח רלוונטי : נספח תנועה – מס' 3</p> <p>תכניות כפופות : 5166'ב'</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא</p> <p>קווי בניין</p> <p>אין חריגה מקו בניין</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>15/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                  |  |  |
|----------------------------------|--|--|
| מספר קומות                       |  |  |
| 6                                |  |  |
| גבהים                            |  |  |
| גובה גג שטוח : 15.74 מ'          |  |  |
| גובה גג אולם הספורט : 22.05 + מ' |  |  |
| שטחי בניה                        |  |  |
| שטחים עיקריים :                  |  |  |
| 5.941.37 מ"ר                     |  |  |
| שטחי שרות :                      |  |  |
| 0                                |  |  |
| ממ"מים                           |  |  |
| 9 ממ"מים                         |  |  |
| תנאים טרם דיון                   |  |  |
| הושלמו                           |  |  |
| התנגדויות                        |  |  |
| לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות    |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>על המקום חלה תכנית 250563, הבקשה תואמת חלקית את הוראותיה.</p> <p>תכנית 250563 קובעת:</p> <p>(א) סעיף 1.7 מסמכי תכנית:</p> <p>* הוראות – מחייב</p> <p>* תשריט – מחייב</p> <p>* בינוי ופיתוח – מחייב חלקית לעניין נספח 2, גובה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין, עצים.</p> <p>* תנועה – מנחה – נספח מס' 3</p> <p>* שמירת עצים בוגרים – מחייב – נספח מס' 4</p> <p>(ב) סעיף 4.3 מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>(ג) סעיף 4.3.1 (ב) – שימוש לבי"ס ומעונות יום.</p> <p>(ד) סעיף 4.3.2 (א)(3) – "לא יותר בתא שטח מס' 4 שימושים ציבוריים המסתמכים באופן יומיומי על מע' הסעים של אוטובוסים. לא קיימת מניעה לשימושים ציבוריים המסתמכים על רכבי הסעות".</p> <p>(ה) סעיף 4.3.2 (א)(4) – "לעת מתן היתר בניה בתא שטח מס' 4 יבחן מהנדס העיר או מי מטעמו את הצורך בהרחבת והסדרת הרחוב, בהתאם לשימושים שיהיו בתא שטח מס' 4".</p> <p>סעיף 4.3.2 (ב) – הנחיות מיוחדות: "השטח המסומן כהנחיות מיוחדות יישאר פתוח למעבר ושימוש הציבור בשעות בהן המוסד הציבורי איננו פעיל".</p> <p>(ו) סעיף 5 – טבלת זכויות: תא שטח 4</p> <p>מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 6,000 מ"ר שירות - 0</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 1,000 מ"ר שירות - 5,250 מ"ר.</p> <p>סה"כ שטח בניה: 12,250 מ"ר.</p> <p>קומות: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת</p> <p>3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>גובה: 16 מ'</p> <p>תכסית: 45% מתא השטח.</p> <p>הערות טבלת 5:</p> <p>* סעיף 5(3) – גובה המבנה יהיה כמצויין בנספח הבינוי "כמפלס הגג". מעל גובה מבנה מירבי המפורט בתא שטח מס' 4-1 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות תקניים בלבד".</p> <p>* סעיף 5(4) – "אחוזי התכסית המפורטים הינם התכסית העילית המקסימלית המותרת".</p> <p>* סעיף 5(6) – "שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו תת קרקעיות במלואן, שטחים אלה מיועדים לחניה ומחסנים בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>* סעיף 5(7) – "לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועה אל מעליה, וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת".</p> <p>* סעיף 5(8) – שטח השירות התת קרקעי המוקצה בתא שטח מס' 4 הינו עבור חניה תת קרקעית בלבד.</p> <p>(ז) סעיף 6.1 – הוראות בינוי: סעיף 6.1 (ג) קירות תומכים – סעיף 6.1 (ג)(1) – "תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. לא יותר שימוש במסלעות או קירות בטון שאינם מצופים אבן".</p> <p>סעיף 6.1 (ג)(2) – קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רח', שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלו על 1.5 מ' גובה... במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מגבלות הגובה שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.5 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות".</p> <p>סעיף 6.1(ג)4 - כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית...".</p> <p>סעיף 6.1(ג)6 - "בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים...".</p> <p>(ח) סעיף 6.4(1) חניה - "מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה...".</p> <p>(ט) סעיף 6.8 סטיה ניכרת :</p> <p>סעיף 6.8(2) - קווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי, לכל קומה הינן מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת".</p> <p>(י) סעיף 6.9(ג) תנאים למתן היתר בתא שטח 4 :</p> <p>סעיף 6.9(ג)2 - תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 4...הבטחת דרך גישה...לתא מס' 4...". לעניין זה, בתכנון ניתן פתרון בנספח התנועה .</p> <p>סעיף 6.9(ג)4 - תנאי לאיכלוס מבנה ציבור...בתא שטח מס' 4, יהיה ביצוע כל דרישות תושי"ה ומהנה"ע בהקשר נגישות כלי רכב והולכי רגל...".</p> <p>(יא) סעיף 6.10(4) - "הקמת חדר שנאים תותר כמבנה תת קרקעי, כחלק מהבניין בלבד...וכן אישור חח"י לגבי מיקום חדר השנאים..."</p> <p>שטחים :</p> <p>הערה : בבקשה שפורסמה השטחים המוצעים על סך 5,941.37 מ"ר חולקו בין שירות לעיקרי עם חלוקה שגויה ולא עפ"י התכנית החלה במקום.</p> <p>הוגשה טבלת שטחים מתוקנת שתוטמע בהרמוניקה כחלק מתנאים לדיון.</p> <p>תכנית 250563 :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 6,000 מ"ר שירות - 0 מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 1,000 מ"ר שירות - 5,250 מ"ר</p> <p>מוצע :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 4,095.05 מ"ר שירות - 0 מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 1,846 מ"ר שירות - 0 סה"כ מוצע : 5,941.37 מ"ר.</p> <p>ניוד שטחים :</p> <p>לאור הוראות סעיף 5 – טבלת שטחים, פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים 846.32 מ"ר ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת</p> <p>הערה חשובה!</p> <p>הייתה טעות מספרית, בטבלת ניוד השטחים, נרשם ניוד של 873.85 מ"ר</p> <p>במקום 846.32 מ"ר.</p> <p>כחלק מתנאים להיתר נדרש הטמעת טבלת ניוד שטחים מתוקנת.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חניה : מוצעת חניה מצידה הצפוני לחלקה מחוץ לגבולות החלקה.</p> <p>מוצעים 19 מ"ח, 2 נכה, 3 מפרצי העלאה והורדה ו-39 חניה לאופנים.</p> <p>מאזן חניה :</p> <p>שימוש :בי"ס יסודי כמות : 16 כיתות תקן : 1:1 +1. מ. הורדה דרוש : 18 + מפרץ הורדה מוצע : 18 מ"ח+2 מפרצים</p> <p>שימוש : מעון יום כמות : 3 כיתות תקן : 1:40 / 1:1 + מפרץ הורדה דרוש : 3 מ"ח מוצע : 3 מ"ח + מפרץ סה"כ מוצע : 21 מ"ח כולל 1 נכה רגיל, 1 נכה גבוה + 3 מפרצי הורדה + 39 מקומות לאופניים</p> <p>התקבל אישור תנועה בתאריך 01/12/2024 : אין התנגדות לתכנית. "עבור בי"ס ומעון יום דרוש 21 מ"ח מוצע 21 מ"ח מתוכם 2 נכים בזכות הדרך במסגרת הסדרת רח' רבי חלפתא. בנוסף מוצעים חניות הורדה והעלאה ברחובות מעלה זאב, דוסתאי ובכיכר המתוכננת החדשה בכניסה לבי"ס. תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרוך לתכנית".</p> <p>פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל:</p> <p>(א) הקלה מהוראות תכנית 250563 סעיף 5 בדבר ניוד שטחים עיקריים מעל ה-0.00 אל מתחת ל-0.00</p> <p>(ב) הקלה מהוראות תכנית 250563 סעיף 5(3) בדבר הגבהת המבנה עד לגובה 22.05 מ' לעומת 16 מ' המותרים.</p> <p>(ג) הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של 3.25 ס"מ להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>(ד) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת לפני תכנית 30169ג</p> <p>(ה) יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של 5,867.82 מ"ר שיבנה ב-6 קומות במגרש למבנה ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בי"ס 18 כיתות, מעון יום 3 כיתות, אולם ספורט ומגרש ספורט בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 459ב' שאושרה ביום 23/08/2023.</p> <p>(ו) הקלה מהוראות תכנית 250563 בדבר שימוש בזכות דרך לטובת שימוש חצר בית ספר.</p> <p>תום התנגדויות : 27/08/2024</p> <p>לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.</p> <p>תכנית בינוי : תכנית בינוי 459ב', אושרה בוועדה המקומית ב-23/08/24 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת פרסום הבקשה שלפנינו.</p> <p>אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                               |
| <p>(1) הקלה מהוראות תוכנית 0250563-101 סעיף 5 בדבר ניווד שטחים עיקריים מעל ה 0.00 אל מתחת ל 0.00</p> <p>(2) הקלה מהוראות תכנית 250563 סעיף 5(3) בדבר הגבהת המבנה עד לגובה 22.05 מ' לעומת 16 מ' המותרים.</p> <p>(3) הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של 3.25 ס"מ להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתכנית</p> <p>(4) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת לפני תכנית 30169 ג.</p> <p>(5) יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה , בהיקף של 5867.82 מ"ר שיבנה ב-6 קומות במגרש למבנה ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור ב"הס 18 כיתות ,</p> <p>מעון יום 3 כיתות, אולם ספורט ומגרש ספורט בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 459ב שאושרה ביום 23.08.2023.</p> <p>(6) הקלה מהוראות תכנית 250563 בדבר שימוש "זכות הדרך" לטובת שימוש חצר בית הספר.</p> | 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  |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך 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  |
|      | 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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                                                                          | 8  |
| כן   | אישור משרד הבריאות                                                                                                                                                                                                                     | 9  |
|      | אישור רשות העתיקות                                                                                                                                                                                                                     | 10 |
|      | הצהרת עורך הבקשה                                                                                                                                                                                                                       | 11 |
|      | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52                                                                                                                                       | 12 |
|      | אישור אייכות הסביבה                                                                                                                                                                                                                    | 13 |
|      | מח' דרכים - יש להגיש תכנון פיזי מפורט למח' דרכים לצורך בקרתו ואישור - התכנון הפיזי יהיה בהתאם לתכנון הסדרי התנועה המאושרת עבור דרכי הגישה - התכנון הפיזי יכלול כבישים מעלה זאב ו רבי חלפתא והגישה למתחם הציבורי עם מפרץ הורדה ו סובה - | 14 |
|      | מח' דרכים - יש לקבל אישור מח' דרכים הסופי כתנאי להוצאת היתר הבניה.                                                                                                                                                                     | 15 |
|      | אישור מח' דרכים (ניתן אישורם רק לדיון בוועדה)                                                                                                                                                                                          | 16 |



|    |                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|
| 17 | הטמעת טבלת נידוד שטחים מעודכנת, שטח נידוד של 846.32 מ"ר                        |
| 18 | הטמעת טבלת נידוד שטחים מתונת על סך 846.32 מ"ר נידוד שטחים ממעל כ.קובעת אל מתחת |
| 19 | תיקון טבלת השטחים עפ"י חלוקת שטחי עיקרי ושירות תואם לתכנית 250563              |

### **המלצת האגף** **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

על המקום חלה תכנית 250563, הבקשה תואמת חלקית את הוראותיה. תכנית 250563 קובעת:

(א) סעיף 1.7 מסמכי תכנית:

- \* הוראות – מחייב
- \* תשריט – מחייב
- \* בינוי ופיתוח – מחייב חלקית לעניין נספח 2, גובה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין, עצים.
- \* תנועה – מנחה – נספח מס' 3
- \* שמירת עצים בוגרים – מחייב – נספח מס' 4
- (ב) סעיף 4.3 מבנים ומוסדות ציבור.
- (ג) סעיף 4.3.1 (ב) – שימוש לבי"ס ומעונות יום.
- (ד) סעיף 4.3.2 (א)3 – "לא יותר בתא שטח מס' 4 שימושים ציבוריים המסתמכים באופן יומיומי על מע' הסעים של אוטובוסים. לא קיימת מניעה לשימושים ציבוריים המסתמכים על רכבי הסעות".
- (ה) סעיף 4.3.2 (א)4 – "לעת מתן היתר בניה בתא שטח מס' 4 יבחן מהנדס העיר או מי מטעמו את הצורך בהרחבת והסדרת הרחוב, בהתאם לשימושים שיהיו בתא שטח מס' 4".
- סעיף 4.3.2 (ב) – הנחיות מיוחדות: "השטח המסומן כהנחיות מיוחדות יישאר פתוח למעבר ושימוש הציבור בשעות בהן המוסד הציבורי איננו פעיל".
- (ו) סעיף 5 – טבלת זכויות: תא שטח 4
- מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 6,000 מ"ר שירות - 0
- מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 1,000 מ"ר שירות - 5,250 מ"ר.
- סה"כ שטח בניה: 12,250 מ"ר.
- קומות: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת
- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- גובה: 16 מ'
- תכסית: 45% מתא השטח.
- הערות טבלת 5:
- \* סעיף 5(3) – גובה המבנה יהיה כמצויין בנספח הבינוי "כמפלס הגג". מעל גובה מבנה מירבי המפורט בתא שטח מס' 4-1 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות תקניים בלבד".
- \* סעיף 5(4) – "אחוזי התכסית המפורטים הינם התכסית העילית המקסימלית המותרת".
- \* סעיף 5(6) – "שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו תת קרקעיות במלואן, שטחים אלה מיועדים לחניה ומחסנים בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.
- \* סעיף 5(7) – "לא יותר נידוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועה אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת".
- \* סעיף 5(8) – שטח השירות התת קרקעי המוקצה בתא שטח מס' 4 הינו עבור חניה תת קרקעית בלבד.
- (ז) סעיף 6.1 – הוראות בינוי: סעיף 6.1 (ג) קירות תומכים –
- סעיף 6.1 (א)1 – "תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. לא יותר שימוש במסלעות או קירות בטון שאינם מצופים אבן".
- סעיף 6.1 (א)2 – קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רח', שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלו על 1.5 מ' גובה... במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבלות הגובה שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.5 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות".
- סעיף 6.1 (א)4 – כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית...".
- סעיף 6.1 (א)6 – "בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים...".

(ח) סעיף 6.4(1) חניה - "מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה...".  
(ט) סעיף 6.8 סטיה ניכרת :  
סעיף 6.8(2) - קווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי, לכל קומה הינן מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת".  
(י) סעיף 6.9(ג) תנאים למתן היתר בתא שטח 4 :  
סעיף 6.9(ג)(2) - תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 4...הבטחת דרך גישה...לתא מס' 4...".  
לעניין זה, בתכנון ניתן פתרון בנספח התנועה .  
סעיף 6.9(ג)(4) - תנאי לאיכלוס מבנה ציבור...בתא שטח מס' 4, יהיה ביצוע כל דרישות תושייה ומהנה"ע בהקשר נגישות כלי רכב והולכי רגל...".  
(יא) סעיף 6.10(4) - "הקמת חדר שנאים תותר כמבנה תת קרקעי, כחלק מהבניין בלבד...וכן אישור חח"י לגבי מיקום חדר השנאים..."

שטחים :  
הערה : בבקשה שפורסמה השטחים המוצעים על סך 5,941.37 מ"ר חולקו בין שירות לעיקרי עם חלוקה שגויה ולא עפ"י התכנית החלה במקום.  
הוגשה טבלת שטחים מתוקנת שתוטמע בהרמוניקה כחלק מתנאים לדיון.  
תכנית 250563 :  
מעל הכניסה ה הקובעת : עיקרי - 6,000 מ"ר שירות - 0  
מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 1,000 מ"ר שירות - 5,250 מ"ר  
מוצע :  
מעל הכניסה ה הקובעת : עיקרי - 4,095.05 מ"ר שירות - 0  
מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 1,846 מ"ר שירות - 0  
סה"כ מוצע : 5,941.37 מ"ר.

ניוד שטחים :

לאור הוראות סעיף 5 – טבלת שטחים, פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים 846.32 מ"ר ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת

הערה חשובה!

הייתה טעות מספרית, בטבלת ניוד השטחים, נרשם ניוד של 873.85 מ"ר

במקום 846.32 מ"ר.

כחלק מתנאים להיתר נדרש הטמעת טבלת ניוד שטחים מתוקנת.

חניה : מוצעת חניה מצידה הצפוני לחלקה מחוץ לגבולות החלקה.  
מוצעים 19 מ"ח, 2 נכה, 3 מפרצי העלאה והורדה ו-39 חניה לאופנים.

מאזן חניה :

שימוש : בי"ס יסודי כמות : 16 כיתות תקן : 1:1 +1 מ. הורדה דרוש : 18 + מפרץ הורדה מוצע : 18 מ"ח+2 מפרצים

שימוש : מעון יום כמות : 3 כיתות תקן : 1:40 / 1:1 +1 מפרץ הורדה דרוש : 3 מ"ח מוצע : 3 מ"ח + מפרץ  
סה"כ מוצע : 21 מ"ח כולל 1 נכה רגיל, 1 נכה גבוה + 3 מפרצי הורדה + 39 מקומות לאופניים

התקבל אישור תנועה בתאריך 01/12/2024 : אין התנגדות לתכנית. "עבור ביי"ס ומעון יום דרוש 21 מ"ח מוצע 21 מ"ח מתוכם 2 נכים בזכות הדרך במסגרת הסדרת רח' רבי חלפתא. בנוסף מוצעים חניות הורדה והעלאה ברחובות מעלה זאב, דוסתאי ובכיכר המתוכננת החדשה בכניסה לבי"ס. תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית".

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :  
(א) הקלה מהוראות תכנית 250563 סעיף 5 בדבר ניווד שטחים עיקריים מעל ה-0.00 אל מתחת ל-0.00  
(ב) הקלה מהוראות תכנית 250563 סעיף 5(3) בדבר הגבהת המבנה עד לגובה 22.05 מ' לעומת 16 מ' המותרים.  
(ג) הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של 3.25 ס"מ להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטיה ניכרת.  
(ד) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת לפני תכנית 30169 ג  
(ה) יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של 5,867.82 מ"ר שיבנה ב-6 קומות במגרש למבנה ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור ביי"ס 18 כיתות, מעון יום 3 כיתות, אולם ספורט ומגרש ספורט בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 459ב' שאושרה ביום 23/08/2023.  
(ו) הקלה מהוראות תכנית 250563 בדבר שימוש בזכות דרך לטובת שימוש חצר בית ספר.  
תום התנגדויות : 27/08/2024  
לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

תכנית בינוי : תכנית בינוי 459ב', אושרה בוועדה המקומית ב-23/08/24 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת פרסום הבקשה שלפנינו.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים

**סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה**

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| סוג דיון    | דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הוועדה |
| מספר ועדה   | 2025/1                               |
| מספר בקשה   | <u>2023/0379.00</u>                  |
| מספר סידורי | <u>53</u>                            |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית                                      |
| שימוש עיקרי         | בנין ציבורי, גן ילדים, מוסד                                         |
| מהות בקשה           | שימוש חורג ממגורים לגני ילדים 7 כיתות. ת"ת 12 כיתות ותיכון 16 כיתות |
| שטח האתר            |                                                                     |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                     |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                            |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                  |
| המבקש               | עריית ירושלים מנח"ח                                                 |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות פרידמן קלאפיש תמר                                   |
| מתכנן השלד          | מהנדס חסידים יוסף                                                   |
| מספר מתנגדים        | 1                                                                   |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                                                   |

**כתובת האתר**

|                             |
|-----------------------------|
| י.נ. אפשטיין 5 , קרית היובל |
|-----------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30343 | 43   | לא     |

|      |            |            |        |               |      |
|------|------------|------------|--------|---------------|------|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד          | שטח  |
| 5117 | תחילת תוקף | 30/09/1997 | 1      | אזור מגורים 2 | 6282 |

**תאור הבקשה**

בשכונת קרית היובל, גבעת האנטנה, גוש 30343, חלקות 42, 43 (חלקות 112, 113 לאחר תכנית איחוד וחלוקה).

רחוב י.נ.אפשטיין 5, קיים מבנה בן 7 קומות.

מדובר במתחם אשר שימש במקור למוסד (ע"פ מסמכים משפטיים-מנהלת נציבות תלונות הציבור) .

(אף לפי תשריט מצב קיים תכנית 5117 משנת 1997 החלה במקום).

בשנת 1997 במסגרת שינוי תב"ע להקמת מתחם גבעת האנטנה , אושר שינוי ייעוד מתחם אפשטיין ממוסד למגורים.

המבנה נשוא הבקשה סומן בתשריט התוכנית להריסה.

מספר התכנית כפי שאושרה 5117.

בת.ב 2001/097.00 משנת 2004 יצא היתר עבור "הקמת 7 בניינים חדשים – סה"כ 56 יח"ד .

במסגרת התכנית- המבנה נשוא הבקשה ומבנה נוסף הצמוד אליו סומנו להריסה.

בת.ב 2012/254.00 משנת 2014 יצא היתר להריסת המבנה הקיים, נשוא הבקשה.

בת.ב 2012/254.01 משנת 2015 יצא היתר לחידוש ההיתר להריסה.

המבנה טרם נהרס.

לא נמצא תיק מקור של המבנה.

כניסה ראשית דרומית למתחם, הינה מרחוב אפשטיין במפלס  $+806.35 = -0.00$  . מפלס הכניסה נמוך יותר מהמפלס הגובל עם הכביש הראשי-רחוב קריית היובל.

יש מספר כניסות נוספות משניות.

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ממגורים למוסד חינוך ,

בכל קומות המבנה עבור מספר מוסדות :

גני ילדים "עץ הדעת" , ת"ת "בני יוסף" , ת"ת "וולימדתם" ותיכון "שפע חיים".

סה"כ מוצעים :

7 כיתות גנ"י ( מנח"ח)

12 כיתות ת"ת (מנח"ח)

16 כיתות תיכון ( מנח"י).

הוצגו יציאות לחצרות חלקן משותפות וחלקן נפרדות.

מוצעים 6 מ"ח חניה (מתוכן 1 לנכים) + 1 מפרץ הורדה, בצידה הדרומי של החלקה בתוך תחומי המגרש.

בנוסף מוצע מפרץ הורדה בצידה המערבי של החלקה , מחוץ לגבולות המגרש .

הבקשה עברה הליך פרסום.

בבקשה מוצעים :

תכנית קומה 3.00- מפלס  $+797.90 = -8.45$  מוצעים :

"עץ הדעת" : (2 גני)

כניסה ממערב דרך מסדרון משותף, 2 גני (אחד משמש כממ"מ), כל גן כולל : שירותים ומטבחון, יציאה לחצר צפונית, שירותים משותפים עם ת"ת "בני יוסף".

ת"ת "בני יוסף" : (1 כיתות אם + 2 כיתות גני)

כניסה ממערב דרך מסדרון משותף, 1 כיתות אם, ממ"מ המשמש לכיתות ספח, 2 גני, כל גן כולל : שירותים ומטבחון. יציאה לחצרות צפונית ומערבית. שירותים משותפים עם גני "עץ הדעת".

תיכון "שפע חיים" :

מפלס  $+797.20 = -9.15$  מוצעים : ספריה, 2 מחסנים, אזור שירותים, מדרגות ומעלון, יציאה לחצרות צפונית ומזרחית.

תכנית קומה 2- מפלס  $+799.75 = -6.60$  :

תיכון "שפע חיים" :

3 ח. צוות, ח. הכנה, מעבדה, 3 מחסנים, 3 גרמי מדרגות, 2 מעלונים, מעלית.

תכנית קומה 1.00- מפלס  $+803.05 = -3.30$  מוצעים :

ת"ת "בני יוסף" : (4 כיתות אם)

יציאה/כניסה ממערב, 4 כיתות אם, כיתות ספח, ממ"מ המשמש ככיתות ספח, מזכירות, 2 ח. הנהלה + שירותים, ח. מורים + שירותים, שירותים כללי, מחסן, ח. חומרי ניקוי.

תיכון "שפע חיים" :

מבואה גדולה, ח. ספח, ממ"מ (מקלט), 2 מחסנים, שירותים, מעלית, מדרגות ויציאה לחצר צפונית.

תכנית קומת כניסה מפלס  $+806.35 = -0.00$  :

תיכון "שפע חיים" : (5 כיתות אם)

מבואת כניסה ראשית מדרום, מזכירות, ח. ראש ישיבה, ח. מנהל, ח. מנהלת, ח. מנהל תיכון, ח. רכז, ח. אב בית, 5 כיתות אם, ממ"מ המשמש כח. מחשבים, ח. מוזיקה, ח. בקרה, מעלית, גרם מדרגות, יציאה ל-2 ח. מדרגות ממזרח וממערב.

תכנית קומה 1 מפלס  $+809.83 = +3.48$  :

תיכון "שפע חיים" : (7 כיתות אם)

ח. סגן מנהל חטיבה, 2 ח. יועץ, ח. מורים, 7 כיתות אם (2 מתוכם משמשים כמממ"מ), ח. שירותים, מעלית, גרם מדרגות, יציאה לגגון, יציאה ל-2 ח. מדרגות ממזרח וממערב.

תכנית קומה 2 מפלס  $+813.31 = +6.96$  :

ת"ת "ולמדתם" : (3 כיתות אם)

ח. מנהל, ח. מזכירות, 3 כיתות אם, ממ"מ המשמש ככיתת ספח, שירותים, מדרגות ויציאה לח. מדרגות ממערב.

תיכון "שפע חיים" : (4 כיתות אם)

מרכז יצירה, 4 כיתות אם (1 מתוכם משמש כממ"מ), ח. הכנה, שירותים, מעלית, מדרגות ויציאה לח. מדרגות ממזרח.

תכנית קומה 3 מפלס  $+816.79 = +10.44$  :

ת"ת "ולמדתם" : (4 כיתות אם + 3 גנ"י)

משרד, ח. מורים, 4 כיתות אם (מתוכם 1 משמש כממ"מ), מחסן, ממ"מ המשמש ככיתת ספח שירותים, מעלית, מדרגות, יציאה ל-2 ח. מדרגות ממזרח וממערב.

3 גנ"י, כל גן כולל: שירותים, מטבחון ומחסן.

קומת גג מפלס  $+820.72 = +13.92$  : גג שטוח בחלקו טכני ובחלקו גג שימושי עבור המוסדות + תוספת 2 גרמי מדרגות + מעלית לגג.

תכנית קומת גג מפלס  $+824.39 = +18.00$  : מוצע גג שטוח.

#### מידע קודם

| מס' תיק =                                                                                                              |  | מתאריך     |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|--------------------------------------------|
|                                                                                                                        |  | 27/11/2024 | הכנת המלצה<br>תכנונית : לערוך<br>דיון חוזר |
| שימוש חורג מתחם אפשטיין- מובא להכרעת הוועדה לעניין :                                                                   |  |            |                                            |
| לפטור ממקומות חניה בהתאם לתכנית 5166 ב ולהמליץ בפני<br>הוועדה המחוזית לפטור ממקומות חניה נוספים שאין<br>בסמכותה לפטור. |  |            |                                            |
| לקבוע את זמן השימוש החורג.                                                                                             |  |            |                                            |
| בקשה לשימוש חורג – מתחם אפשטיין נדונה בוועדת מתנגדים<br>בתאריך 03/06/2024.                                             |  |            |                                            |
| הוועדה קבעה :                                                                                                          |  |            |                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, בהסכמת הצדדים הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה ל 45 ימים .</p> <p>הוועדה מורה למבקשים מנח"י ומנח"ח להמציא :</p> <p>דוח על ילדם שנענשו, הורחקו, טופלו ע"י הצוות ההוראה על ונדליזם שבוצע במחסום המוצב בכניסה לחניית המתנגדים .</p> <p>תכתובות ומסמכים מול המוסדות אשר מתחייבים לטפל בכל פגיעה / הצקה לשכנים וכן טיפול בילדים אילו .</p> <p>לקבל מאגף מנח"י ומנח"ח רשימת שמות ומספרי טלפון של אנשי קשר, לצורך קשר של דייר השכונה עם אנשי העירייה לצורך מתן מענה .</p> <p>הוועדה מבקשת מהמבקשים להציג מסמך שיחולק להורי התלמידים הלומדים במוסדות במבנה המבוקש לצורך חידוד כללי ההתנהגות מול השכנים והמחסום על מנת למזער את הפגיעה בתושבים ולצמצם את כמות תלונותיהם .</p> <p>הוועדה מבקשת מהמבקשים להעביר מסמך בו יצויין, קידום וזמן אישורה של התב"ע שנעשתה במקום, זמן הוצאת היתר וזמן מעבר המוסדות למבנה הקבע .</p> <p>לאחר המצאת המסמכים הנ"ל הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה</p> <p>הוועדה רושמת בפניה שמנהל אגף מנח"ח ציין שישנה מצלמה 24/7 על השער כאשר בכל רגע נתון ניתן לראות באם פוגעים במחסום .</p> <p>הוועדה מורה על העמדת איש צוות במקום שיבטיח את המקום בזמן פתיחה וסיום הלימודים .</p> <p>הוועדה רושמת בפניה את הצהרה של גבי אפרת גריינמן הממונה על הנכסים במנח"ח שאין כוונה להוסיף תלמידים במוסדות מעבר למה שקיימים היום</p> <p>הוועדה הורתה למבקשים מנח"י, מנח"ח להמציא :</p> <p>דו"ח על ילדים שנענשו בגלל פעילות ברוטלית</p> <p>ראה דו"ח מצורף</p> <p>תכתובות ומסמכים מול המוסדות אשר מתחייבים לטפל בכל פגיעה/ הצקה לשכנים וטיפול בילדים אלו.</p> <p>ראה דו"ח מצורף</p> <p>לקבל מאגף מנח"י ומנח"ח רשימת שמות ומספרי טלפון של אנשי קשר, לצורך קשר של דייר השכונה עם אנשי העירייה לצורך מתן מענה.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מענה המבקש :</p> <p>איש קשר : אפרת גריינמן ממונה מערך נכסים מנח"ח - טל' 02-6297862</p> <p>להציג מסמך שיחולק להורי התלמידים הלומדים במוסדות במבנה המבוקש לצורך חידוד כללי ההתנהגות מול השכנים והמחסום על מנת למזער את הפגיעה בתושבים ולצמצם את כמות תלונותיהם .</p> <p>ראה דו"ח מצורף</p> <p>הוועדה מבקשת מהמבקשים להעביר מסמך בו יצויין, קידום וזמן אישורה של התב"ע שנעשתה במקום, זמן הוצאת היתר וזמן מעבר המוסדות למבנה הקבע</p> <p>מענה המבקש :</p> <p>סטטוס מעבר למבנה קבע :</p> <p>מגרש 41 יהווה חלופה למבנה החינוך החרדי באפשטיין (יתכן והחלופה תהיה סבב מבנים ולא מבנה 41 ישיר, אולם זה לא משנה לנושא)</p> <p>בגלל המלחמה, הבניה מתמהמהת, לו"ז בניה 24 חודש מיום שממשיכים לבנות,</p> <p>אולם אין לדעת מתי זה יהיה , הקבלן בשטח עם הכלים ולצערינו, לא עובדים !!</p> <p>ראוי לציין כי מרבית הנכס מאוכלס עי בי"ס /של מנח"ח, "שפע" שאמור לעבור להר חומה.</p> <p>הוועדה רשמה לפניה כי : שמנהל אגף מנח"ח ציין שישנה מצלמה 24/7 על השער כאשר בכל רגע נתון ניתן לראות באם פוגעים במחסום.</p> <p>הוועדה הורתה על : העמדת איש צוות במקום שיבטיח את המקום בזמן פתיחה וסיום הלימודים</p> <p>הוועדה רשמה לפניה את : הצהרה של גב' אפרת גריינמן הממונה על הנכסים במנח"ח שאין כוונה להוסיף תלמידים במוסדות מעבר למה שקיימים היום.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>כעת הבקשה מובאת לדיון פנימי :</p> <p>לפטור ממקומות חניה בהתאם לתכנית 5166 ב ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית לפטור ממקומות חניה נוספים שאין בסמכותה לפטור.</p> <p>לקבוע את זמן השימוש החורג.</p> <p>רקע:</p> <p>על המקום חלה תוכנית 5117 משנת 1997 הכפופה לתוכנית מתאר 62 וקובעת בסעיף 9 אזור מגורים 2 .</p> <p>ס' 28 קובע הריסת המבנה נשוא הבקשה.</p> <p>מדובר במתחם אשר שימש במקור למוסד (ע"פ מסמכים משפטיים-מנהלת נציבות תלונות הציבור) .</p> <p>(אף לפי תשריט מצב קיים תכנית 5117 משנת 1997 החלה במקום).</p> <p>בשנת 1997 במסגרת שינוי תב"ע להקמת מתחם גבעת האנטנה , אושר שינוי ייעוד מתחם אפשטיין ממוסד למגורים.</p> <p>המבנה נשוא הבקשה סומן בתשריט התוכנית להריסה אולם התכנית טרם מומשה במלואה והבנין טרם נהרס.</p> <p>כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ממגורים למוסדות חינוך – גנ"י, ת"ת ותיכון.</p> <p>לא נמצא היתר מקורי של המבנה נשוא הבקשה ולכן לא הוצג בפני הצוות המקצועי.</p> <p>כניסה : כניסה ראשית דרומית למתחם, הינה מרחוב אפשטיין במפלס <math>+806.35 = -0.00</math> . מפלס הכניסה נמוך יותר מהמפלס הגובל עם הכביש הראשי-רחוב קרית יובל.</p> <p>יש מספר כניסות משניות נוספות.</p> <p>שטח המבנה שבשימוש : 5846.10 מ"ר.</p> <p>חצר : סומנו חצרות השייכות למתחם, ותוספת עליה לגג המשמש כחצר, לשימוש מוסדות החינוך המוצעים בבקשה זו.</p> <p>עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו עבירות בניה במבנה .</p> <p>מפעיל : "אור חדש " , "חכמת שלמה" , ישיבת " מקור חיים"</p> <p>כניסה : פרטית</p> <p>מספר כיתות סה"כ : 7 כיתות גנ"י , 12 כיתות ת"ת, 16 כיתות בי"ס תיכון.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>טפסים ואישורים :</p> <p>תנועה : התקבל חו"ד תנועה בתאריך 03/06/2024 לפיה :</p> <p>להחלטת הוועדה</p> <p>לשימוש חורג ל-5 שנים בלבד<br/>דרוש לטובת 7 כיתות גני ילדים 12 כיתות תלמוד תורה ו161<br/>כיתות בית ספר תיכון נדרשים 46 מ"ח + 2 מפרצי הורדה +<br/>מפרץ לאוטובוסים</p> <p>מוצע 6 מ"ח כולל חנית נכה + 2 מפרצי הורדה והעלאה</p> <p>בדומה למצב הקיים היום בשטח .</p> <p>לתשומת לב הועדה :</p> <p>בהרמוניקה שפורסמה - נפלה טעות בטבלת מאזן החניה לפיה :</p> <p>ברובריקה המוגדרת בייס יסודי 29 כיתות למעשה מדובר בת"ת<br/>12 כיתות.</p> <p>ע"פ תוכנית 5166 סעיף 14.6 לא נדרשת חניה לת"ת (מלבד<br/>מפרץ הורדה לאוטובוס).</p> <p>בנוסף, נדרש לחשב את כמות החניות הנדרשת לגנ"י ע"פ מ"ר<br/>של 40:1, בכפוף לתוכנית 5166 :</p> <p>סה"כ שטח גנ"י הינו 539 מ"ר ונדרשים 14 מ"ח.</p> <p>נספח תנועה מתוקן עלה למערכת.</p> <p>מאזן חניה :</p> <p>דרוש :</p> <p>עבור 7 כיתות גנ"י (539 מ"ר) : נדרשים 14 מ"ח + מפרץ הורדה<br/>לכל כיתה.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>עבור ת"ת 12 כיתות : לא נדרשים למ"ח, נדרש 1 מפרץ הורדה לאוטובוס.</p> <p>עבור תיכון 16 כיתות : נדרש 32 מ"ח + מפרץ הורדה לאוטובוס.</p> <p>סה"כ נדרש : 46 מ"ח ( מתוכם 1 לנכה ) + 7 מפרצי הורדה + 2 מפרצים לאוטובוס.</p> <p>דרוש לאחר הקלה בכפוף לתכנית 5166 :</p> <p>לפטור מ-14 מ"ח לגנ"י, בכפוף לתוכנית 5166 סעיף 14.6.3 (ב) : "בסמכות הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י". ולהכריע בדבר כמות מפרצים לגנ"י.</p> <p>צוין לעיל שתלמוד תורה אינו נדרש למקומות חניה ע"פ תוכנית 5166 סעיף 14.6.</p> <p>לפטור בתיכון (-בי"ס על יסודי) עד לרבע מהתקן, בכפוף לתוכנית 5166 סעיף 14.6.3 (א) : "בסמכות הועדה לפטור עד לרבע מהתקן..בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים".</p> <p>ע"פ התקן נדרש 32 מ"ח + מפרץ הורדה, ורבע מהתקן הינם : 8 מ"ח + מפרץ הורדה.</p> <p>סה"כ נדרש לאחר הקלה :</p> <p>8 מ"ח, מתוכם 1 לנכה + 1 מפרץ הורדה + 2 מפרצי הורדה לאוטובוס.</p> <p>מוצע :</p> <p>6 מ"ח, מתוכם 1 לנכה.</p> <p>1 מפרץ הורדה בתחום המגרש,</p> <p>1 מפרץ הורדה מחוץ למגרש.</p> <p>הבקשה מובאת להכרעת הועדה :</p> <p>לפטור מ"ח עבור גנ"י.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לפטור בתיכון עד לרבע מהתקן ( שהינם 8 מ"ח)</p> <p>להמליץ בפני הועדה המחוזית לפטור מ-2 מ"ח החסרים.)<br/>במסגרת הבקשה מוצעים 6 מ"ח)</p> <p>להכריע בדבר מחסור ל- 2 מפרצי הורדה לאוטובוס.</p> <p>( או לדרוש שלפחות מפרץ הורדה אחד המוצע יותאם לאוטובוס<br/>ופטור ממפרץ אחד)</p> <p>להכריע בדבר מחסור 5 מפרצים להורדה ( עבור גנ"י נדרש 1 לכל<br/>כיתה)</p> <p>למותר לציין, כי המבנה נשוא הבקשה ממוקם על ציר הרק"ל-<br/>שדרות הרצל.- קריית היובל.</p> <p>תברואה : התקבל אישור - פינוי אשפה באמצעות עגלות אשפה<br/>אישור מר מונל כץ לאחר סיור במקום .</p> <p>חוזה שכירות - הוצג הסכם שכירות נכס-דרישת תשלום,<br/>בין "מנהל מחלקת חוזים-עיריית ירושלים"</p> <p>לבין "אם או אפשטיין בע"מ", לתאריך : 1/1/2024-31/12/2024</p> <p>אישור משרד החינוך- לבטיחות - טרם הוצג עבור כל המוסדות<br/>הפועלים במבנה..</p> <p>אישור תקינות המבנה : טרם הוצג עבור כל המוסדות הפועלים<br/>במבנה..</p> <p>רשות השימוש : טרם הוצג אישור רשות שימוש בתוקף</p> <p>פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : " שימוש חורג<br/>ממגורים למוסד חינוך".</p> <p>מתנגדים : לאחר פרסום הוגש מכתב התנגדות ע"י עו"ד גדי<br/>פרל, המייצג 19 דיירים.</p> <p>טענות המתנגדים :</p> <p>תנועה :</p> <p>טענה : דרך המעבר של מאות תלמידים למוסד הביא למצבי<br/>סיכון של תאונות דרכים.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>אזור סואן, כביש גישה צר, אין תשתיות מתאימות עבור מוסד, אין למבנה מספיק חניות, אין דרך הגעה רגלית בטוחה של התלמידים אל המבנה וההגעה אליו דרך הכביש וכרוכה בסכנה. התלמידים מחכים להסעות על הכביש, אין גישה לרכבים מהכביש הראשי אלא רק מהכביש הסמוך לחלקות הפרטיות.</p> <p>פלישה לחניות השכנים הסמוכים תוך חסימת רכבים.</p> <p>תשובת ע"ב: קיים מחסום כפול לרכבים המונע כניסת כלי רכב. ולכן המקום מאפשר הליכה רגלית חופשית.</p> <p>נגישות:</p> <p>טענה: אין מענה לחניה לתלמיד מוגבל.</p> <p>תשובת ע"ב: במסגרת הבקשה מוצע מקום חניה אחד לנכה בשטח המגרש.</p> <p>המתחם יותאם לנכים כשיידרש לכך במסגרת התאמה לתלמיד נכה.</p> <p>פגיעה באיכות החיים של השכנים:</p> <p>טענה: פגיעה ברכוש פרטי, התעמתות עם השכנים, התנהגות מילולית אלימה, רעש.</p> <p>תשובת ע"ב: בטיפול תמידי מול הצוות החינוכי ועד ההורים ובטיפול מול מנח"ח:</p> <p>יש הדרכה וריענון להורים ולתלמידים, מתקיימות ישיבות צוות בנידון, מלווים נמצאים פיזית ומלווים תהליכים. ההורים מקבלים מנשרים וריענון רגישות מול הדיירים.</p> <p>במידת הצורך ההורים נקראים לשימוע.</p> <p>תשתיות:</p> <p>טענה: אין מקום מוסדר לפריקה של סחורות, אין תשתית לאשפה המרובה, פינוי האשפה מתבצע למבנה בשטח פרטי סמוך, מפגע תברואתי.</p> <p>תשובת ע"ב: פינוי אשפה באמצעות עגלות אשפה.</p> <p>התקבל אישור מחלקת תברואה במערכת, לאחר סיור של מונל במקום.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ניגוד לחוק :</p> <p>טענה : המבנה אינו עומד בייעוד המקורי שהינו מגורים, וזו סטיה מהותית להופכו למוסד, הבקשה עבור מאות תלמידים צריכה להיות מאושרת במסגרת שינוי תוכנית בלבד ולא במסגרת שימוש חורג.</p> <p>תשובת ע"ב : עד לשנת 1997 יעוד המגרש היה למוסד.</p> <p>בשנת 1997 במסגרת שינוי תב"ע שונה ייעוד המבנה ממוסד למגורים.</p> <p>המבנה נשוא הבקשה סומן להריסה אולם, התכנית טרם מומשה עד כה והמבנה לא נהרס למרות היתרים שהונפקו .</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5117</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>30/09/1997</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 2</p> <p>מספר קומות קיימות 7</p> <p>מספר יחידות דיור קיימות בבנין</p> <p>-</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים קיימים בנכס : 5261.89 מ"ר</p> <p>שטחי שירות קיימים 556.82</p> <p>שטחי שירות מוצעים : 27.89</p> <p>סה"כ שטחים : 5846.1 מ"ר</p> <p>התנגדויות</p> | 27/11/2024 | חוות דעת תכנונית |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לאחר פרסום הוגש מכתב התנגדות ע"י עו"ד גדי פרל, המייצג 19 דיירים.</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>שימוש חורג מתחם אפשטיין- מובא להכרעת הוועדה לעניין :</p> <p>לפטור ממקומות חניה בהתאם לתכנית 5166 ב ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית לפטור ממקומות חניה נוספים שאין בסמכותה לפטור.</p> <p>לקבוע את זמן השימוש החורג.</p> <p>בקשה לשימוש חורג – מתחם אפשטיין נדונה בוועדת מתנגדים בתאריך 03/06/2024.</p> <p>הוועדה קבעה :</p> <p>לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, בהסכמת הצדדים הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה ל 45 ימים .</p> <p>הוועדה מורה למבקשים מנח"י ומנח"ח להמציא :</p> <p>דוח על ילדם שנענשו, הורחקו, טופלו ע"י הצוות ההוראה על ונדליזם שבוצע במחסום המוצב בכניסה לחניית המתנגדים .</p> <p>תכתובות ומסמכים מול המוסדות אשר מתחייבים לטפל בכל פגיעה / הצקה לשכנים וכן טיפול בילדים אילו .</p> <p>לקבל מאגף מנח"י ומנח"ח רשימת שמות ומספרי טלפון של אנשי קשר, לצורך קשר של דייר השכונה עם אנשי העירייה לצורך מתן מענה .</p> <p>הועדה מבקשת מהמבקשים להציג מסמך שיחולק להורי התלמידים הלומדים במוסדות במבנה המבוקש לצורך חידוד כללי ההתנהגות מול השכנים והמחסום על מנת למזער את הפגיעה בתושבים ולצמצם את כמות תלונותיהם .</p> <p>הוועדה מבקשת מהמבקשים להעביר מסמך בו צויין, קידום וזמן אישורה של התבי"ע שנעשתה במקום, זמן הוצאת היתר וזמן מעבר המוסדות למבנה הקבע .</p> <p>לאחר המצאת המסמכים הנ"ל הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה</p> <p>הוועדה רושמת בפניה שמנהל אגף מנח"ח ציין שישנה מצלמה 24/7 על השער כאשר בכל רגע נתון ניתן לראות באם פוגעים במחסום .</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הוועדה מורה על העמדת איש צוות במקום שיבטיח את המקום בזמן פתיחה וסיום הלימודים .</p> <p>הוועדה רושמת בפניה את הצהרה של גבי אפרת גריינמן הממונה על הנכסים במנח"ח שאין כוונה להוסיף תלמידים במוסדות מעבר למה שקיימים היום</p> <p>הוועדה הורתה למבקשים מנח"י, מנח"ח להמציא :</p> <p>דו"ח על ילדים שנענשו בגלל פעילות ברוטלית</p> <p>ראה דו"ח מצורף</p> <p>תכתובות ומסמכים מול המוסדות אשר מתחייבים לטפל בכל פגיעה/ הצקה לשכנים וטיפול בילדים אלו.</p> <p>ראה דו"ח מצורף</p> <p>לקבל מאגף מנח"י ומנח"ח רשימת שמות ומספרי טלפון של אנשי קשר, לצורך קשר של דייר השכונה עם אנשי העירייה לצורך מתן מענה.</p> <p>מענה המבקש :</p> <p>איש קשר : אפרת גריינמן ממונה מערך נכסים מנח"ח - טל' - 02-6297862</p> <p>להציג מסמך שיחולק להורי התלמידים הלומדים במוסדות במבנה המבוקש לצורך חידוד כללי ההתנהגות מול השכנים והמחסום על מנת למזער את הפגיעה בתושבים ולצמצם את כמות תלונותיהם .</p> <p>ראה דו"ח מצורף</p> <p>הוועדה מבקשת מהמבקשים להעביר מסמך בו יצויין, קידום וזמן אישורה של התביעה שנעשתה במקום, זמן הוצאת היתר וזמן מעבר המוסדות למבנה הקבע</p> <p>הוועדה הורתה למבקשים מנח"י, מנח"ח להמציא :</p> <p>דו"ח על ילדים שנענשו בגלל פעילות ברוטלית</p> <p>ראה דו"ח מצורף</p> <p>תכתובות ומסמכים מול המוסדות אשר מתחייבים לטפל בכל פגיעה/ הצקה לשכנים וטיפול בילדים אלו.</p> <p>ראה דו"ח מצורף</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לקבל מאגף מנח"י ומנח"ח רשימת שמות ומספרי טלפון של אנשי קשר, לצורך קשר של דייר השכונה עם אנשי העירייה לצורך מתן מענה.</p> <p>מענה המבקש :</p> <p>איש קשר : אפרת גריינמן ממונה מערך נכסים מנח"ח - טל' 02-6297862</p> <p>להציג מסמך שיחולק להורי התלמידים הלומדים במוסדות במבנה המבוקש לצורך חידוד כללי ההתנהגות מול השכנים והמחסום על מנת למזער את הפגיעה בתושבים ולצמצם את כמות תלונותיהם .</p> <p>ראה דו"ח מצורף</p> <p>הוועדה מבקשת מהמבקשים להעביר מסמך בו יצויין, קידום וזמן אישורה של התב"ע שנעשתה במקום, זמן הוצאת היתר וזמן מעבר המוסדות למבנה הקבע</p> <p>מענה המבקש :</p> <p>סטטוס מעבר למבנה קבע :</p> <p>מגרש 41 יהווה חלופה למבנה החינוך החרדי באפשטיין (יתכן והחלופה תהיה סבב מבנים ולא מבנה 41 ישיר, אולם זה לא משנה לנושא)</p> <p>בגלל המלחמה, הבניה מתמהמהת, לוי"ז בניה 24 חודש מיום שממשיכים לבנות,</p> <p>אולם אין לדעת מתי זה יהיה , הקבלן בשטח עם הכלים ולצערינו, לא עובדים!!</p> <p>ראוי לציין כי מרבית הנכס מאוכלס עי ביי"ס /של מנח"י, "שפע" שאמור לעבור להר חומה.</p> <p>הוועדה רשמה לפניה כי : שמנהל אגף מנח"ח ציין שישנה מצלמה 24/7 על השער כאשר בכל רגע נתון ניתן לראות באם פוגעים במחסום.</p> <p>הוועדה הורתה על : העמדת איש צוות במקום שיבטיח את המקום בזמן פתיחה וסיום הלימודים</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הוועדה רשמה לפנייה את: הצהרה של גבי אפרת גריינמן הממונה על הנכסים במנח"ח שאין כוונה להוסיף תלמידים במוסדות מעבר למה שקיימים היום.</p> <p>כעת הבקשה מובאת לדיון פנימי :</p> <p>לפטור ממקומות חניה בהתאם לתכנית 5166 ב ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית לפטור ממקומות חניה נוספים שאין בסמכותה לפטור.</p> <p>לקבוע את זמן השימוש החורג.</p> <p>רקע:</p> <p>על המקום חלה תוכנית 5117 משנת 1997 הכפופה לתוכנית מתאר 62 וקובעת בסעיף 9 אזור מגורים 2 .</p> <p>ס' 28 קובע הריסת המבנה נשוא הבקשה.</p> <p>מדובר במתחם אשר שימש במקור למוסד (ע"פ מסמכים משפטיים-מנהלת נציבות תלונות הציבור) .</p> <p>(אף לפי תשריט מצב קיים תכנית 5117 משנת 1997 החלה במקום).</p> <p>בשנת 1997 במסגרת שינוי תב"ע להקמת מתחם גבעת האנטנה , אושר שינוי ייעוד מתחם אפשטיין ממוסד למגורים.</p> <p>המבנה נשוא הבקשה סומן בתשריט התוכנית להריסה אולם התכנית טרם מומשה במלואה והבנין טרם נהרס.</p> <p>כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ממגורים למוסדות חינוך – גנ"י, ת"ת ותיכון.</p> <p>לא נמצא היתר מקורי של המבנה נשוא הבקשה ולכן לא הוצג בפני הצוות המקצועי.</p> <p>כניסה : כניסה ראשית דרומית למתחם, הינה מרחוב אפשטיין במפלס <math>+806.35 = -0.00</math> . מפלס הכניסה נמוך יותר מהמפלס הגובל עם הכביש הראשי-רחוב קרית יובל.</p> <p>יש מספר כניסות משניות נוספות.</p> <p>שטח המבנה שבשימוש : 5846.10 מ"ר.</p> <p>חצר : סומנו חצרות השייכות למתחם, ותוספת עליה לגג המשמש כחצר, לשימוש מוסדות החינוך המוצעים בבקשה זו.</p> <p>עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו עבירות בניה במבנה .</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מפעיל : "אור חדש", "חכמת שלמה", ישיבת "מקור חיים"</p> <p>כניסה : פרטית</p> <p>מספר כיתות סה"כ : 7 כיתות גנ"י, 12 כיתות ת"ת, 16 כיתות בייס תיכון.</p> <p>טפסים ואישורים :</p> <p>תנועה : התקבל חו"ד תנועה בתאריך 03/06/2024 לפיה :</p> <p>להחלטת הוועדה</p> <p>לשימוש חורג ל-5 שנים בלבד<br/>דרוש לטובת 7 כיתות גני ילדים 12 כיתות תלמוד תורה ו16<br/>כיתות בית ספר תיכון נדרשים 46 מ"ח + 2 מפרצי הורדה +<br/>מפרץ לאוטובוסים</p> <p>מוצע 6 מ"ח כולל חנית נכה + 2 מפרצי הורדה והעלאה</p> <p>בדומה למצב הקיים היום בשטח .</p> <p>לתשומת לב הועדה :</p> <p>בהרמוניקה שפורסמה - נפלה טעות בטבלת מאזן החניה לפיה :</p> <p>ברובריקה המוגדרת בייס יסודי 29 כיתות למעשה מדובר בת"ת<br/>12 כיתות.</p> <p>ע"פ תוכנית 5166 סעיף 14.6 לא נדרשת חניה לת"ת (מלבד<br/>מפרץ הורדה לאוטובוס).</p> <p>בנוסף, נדרש לחשב את כמות החניות הנדרשת לגנ"י ע"פ מ"ר<br/>של 1:40, בכפוף לתוכנית 5166 :</p> <p>סה"כ שטח גנ"י הינו 539 מ"ר ונדרשים 14 מ"ח.</p> <p>נספח תנועה מתוקן עלה למערכת.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מאזן חניה :</p> <p>דרוש :</p> <p>עבור 7 כיתות גנ"י (539 מ"ר) : נדרשים 14 מ"ח + מפרץ הורדה לכל כיתה.</p> <p>עבור ת"ת 12 כיתות : לא נדרשים למ"ח, נדרש 1 מפרץ הורדה לאוטובוס.</p> <p>עבור תיכון 16 כיתות : נדרש 32 מ"ח + מפרץ הורדה לאוטובוס.</p> <p>סה"כ נדרש : 46 מ"ח ( מתוכם 1 לנכה) +7 מפרצי הורדה + 2 מפרצים לאוטובוס.</p> <p>דרוש לאחר הקלה בכפוף לתכנית 5166ב :</p> <p>לפטור מ-14 מ"ח לגנ"י, בכפוף לתוכנית 5166ב סעיף 14.6.3 (ב) : "בסמכות הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י". ולהכריע בדבר כמות מפרצים לגנ"י.</p> <p>צוין לעיל שתלמוד תורה אינו נדרש למקומות חניה ע"פ תוכנית 5166ב סעיף 14.6.</p> <p>לפטור בתיכון (-בי"ס על יסודי) עד לרבע מהתקן, בכפוף לתוכנית 5166ב סעיף 14.6.3 (א) : "בסמכות הועדה לפטור עד לרבע מהתקן..בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים".</p> <p>ע"פ התקן נדרש 32 מ"ח+ מפרץ הורדה, ורבע מהתקן הינם : 8 מ"ח+ מפרץ הורדה.</p> <p>סה"כ נדרש לאחר הקלה :</p> <p>8 מ"ח, מתוכם 1 לנכה + 1 מפרץ הורדה+2 מפרצי הורדה לאוטובוס.</p> <p>מוצע :</p> <p>6 מ"ח, מתוכם 1 לנכה.</p> <p>1 מפרץ הורדה בתחום המגרש,</p> <p>1 מפרץ הורדה מחוץ למגרש.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבקשה מובאת להכרעת הועדה :</p> <p>לפטור מ"ח עבור גנ"י.</p> <p>לפטור בתיכון עד לרבע מהתקן ( שהינם 8 מ"ח)</p> <p>להמליץ בפני הועדה המחוזית לפטור מ-2 מ"ח החסרים.)<br/>במסגרת הבקשה מוצעים 6 מ"ח)</p> <p>להכריע בדבר מחסור ל- 2 מפרצי הורדה לאוטובוס.</p> <p>( או לדרוש שלפחות מפרץ הורדה אחד המוצע יותאם לאוטובוס<br/>ופטור ממפרץ אחד)</p> <p>להכריע בדבר מחסור 5 מפרצים להורדה ( עבור גנ"י נדרש 1 לכל<br/>כיתה)</p> <p>למותר לציין, כי המבנה נשוא הבקשה ממוקם על ציר הרק"ל-<br/>שדרות הרצל.- קריית היובל.</p> <p>תברואה : התקבל אישור - פינוי אשפה באמצעות עגלות אשפה<br/>אישור מר מונל כץ לאחר סיור במקום .</p> <p>חוזה שכירות - הוצג הסכם שכירות נכס-דרישת תשלום,<br/>בין "מנהל מחלקת חוזים-עיריית ירושלים"</p> <p>לבין "אם או אפשטיין בע"מ", לתאריך : 1/1/2024-31/12/2024</p> <p>אישור משרד החינוך- לבטיחות - טרם הוצג עבור כל המוסדות<br/>הפועלים במבנה..</p> <p>אישור תקינות המבנה : טרם הוצג עבור כל המוסדות הפועלים<br/>במבנה..</p> <p>רשות השימוש : טרם הוצג אישור רשות שימוש בתוקף</p> <p>פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : " שימוש חורג<br/>ממגורים למוסד חינוך".</p> <p>מתנגדים : לאחר פרסום הוגש מכתב התנגדות ע"י עו"ד גדי<br/>פרל, המייצג 19 דיירים.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>טענות המתנגדים :</p> <p>תנועה :</p> <p>טענה : דרך המעבר של מאות תלמידים למוסד הביא למצבי סיכון של תאונות דרכים.</p> <p>אזור סואן, כביש גישה צר, אין תשתיות מתאימות עבור מוסד, אין למבנה מספיק חניות, אין דרך הגעה רגלית בטוחה של התלמידים אל המבנה וההגעה אליו דרך הכביש וכרוכה בסכנה. התלמידים מחכים להסעות על הכביש, אין גישה לרכבים מהכביש הראשי אלא רק מהכביש הסמוך לחלקות הפרטיות.</p> <p>פלישה לחניות השכנים הסמוכים תוך חסימת רכבים.</p> <p>תשובת ע"ב : קיים מחסום כפול לרכבים המונע כניסת כלי רכב. ולכן המקום מאפשר הליכה רגלית חופשית.</p> <p>נגישות :</p> <p>טענה : אין מענה לחניה לתלמיד מוגבל.</p> <p>תשובת ע"ב : במסגרת הבקשה מוצע מקום חניה אחד לנכה בשטח המגרש.</p> <p>המתחם יותאם לנכים כשיידרש לכך במסגרת התאמה לתלמיד נכה.</p> <p>פגיעה באיכות החיים של השכנים :</p> <p>טענה : פגיעה ברכוש פרטי, התעמתות עם השכנים, התנהגות מילולית אלימה, רעש.</p> <p>תשובת ע"ב : בטיפול תמידי מול הצוות החינוכי ועד ההורים ובטיפול מול מנח"ח :</p> <p>יש הדרכה וריענון להורים ולתלמידים, מתקיימות ישיבות צוות בנידון, מלווים נמצאים פיזית ומלווים תהליכים. ההורים מקבלים מנשרים וריענון רגישות מול הדיירים.</p> <p>במידת הצורך ההורים נקראים לשימוע.</p> <p>תשתיות :</p> <p>טענה : אין מקום מוסדר לפריקה של סחורות, אין תשתית לאשפה המרובה, פינוי האשפה מתבצע למבנה בשטח פרטי סמוך, מפגע תברואתי.</p> <p>תשובת ע"ב : פינוי אשפה באמצעות עגלות אשפה.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התקבל אישור מחלקת תברואה במערכת, לאחר סיוור של מונל במקום.</p> <p>ניגוד לחוק :</p> <p>טענה : המבנה אינו עומד בייעוד המקורי שהינו מגורים, וזו סטיה מהותית להופכו למוסד, הבקשה עבור מאות תלמידים צריכה להיות מאושרת במסגרת שינוי תוכנית בלבד ולא במסגרת שימוש חורג.</p> <p>תשובת ע"ב : עד לשנת 1997 יעוד המגרש היה למוסד.</p> <p>בשנת 1997 במסגרת שינוי תב"ע שונה ייעוד המבנה ממוסד למגורים.</p> <p>המבנה נשוא הבקשה סומן להריסה אולם, התכנית טרם מומשה עד כה והמבנה לא נהרס למרות היתרים שהונפקו .</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                         |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הוועדה הורתה למבקשים מנח"י, מנח"ח להמציא :</p> <p>דו"ח על ילדים שנענשו בגלל פעילות ברוטלית</p> <p>ראה דו"ח מצורף</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תכתובות ומסמכים מול המוסדות אשר מתחייבים לטפל בכל פגיעה/ הצקה לשכנים וטיפול בילדים אלו.</p> <p>ראה דו"ח מצורף</p> <p>לקבל מאגף מנח"י ומנח"ח רשימת שמות ומספרי טלפון של אנשי קשר, לצורך קשר של דייר השכונה עם אנשי העירייה לצורך מתן מענה.</p> <p>מענה המבקש :</p> <p>איש קשר : אפרת גריינמן ממונה מערך נכסים מנח"ח - טל' 02-6297862</p> <p>להציג מסמך שיחולק להורי התלמידים הלומדים במוסדות במבנה המבוקש לצורך חידוד כללי ההתנהגות מול השכנים והמחסום על מנת למזער את הפגיעה בתושבים ולצמצם את כמות תלונותיהם .</p> <p>ראה דו"ח מצורף</p> <p>הוועדה מבקשת מהמבקשים להעביר מסמך בו יצויין, קידום וזמן אישורה של התב"ע שנעשתה במקום, זמן הוצאת היתר וזמן מעבר המוסדות למבנה הקבע</p> <p>מענה המבקש :</p> <p>סטטוס מעבר למבנה קבע :</p> <p>מגרש 41 יהווה חלופה למבנה החינוך החרדי באפשטיין (יתכן והחלופה תהיה סבב מבנים ולא מבנה 41 ישיר, אולם זה לא משנה לנושא)</p> <p>בגלל המלחמה, הבניה מתמהמהת, לוי"ז בניה 24 חודש מיום שממשיכים לבנות,</p> <p>אולם אין לדעת מתי זה יהיה , הקבלן בשטח עם הכלים ולצערנו, לא עובדים !!</p> <p>ראוי לציין כי מרבית הנכס מאוכלס עי ביי"ס /של מנחי, "שפע" שאמור לעבור להר חומה.</p> <p>הוועדה רשמה לפניה כי : שמנהל אגף מנח"ח ציין שישנה מצלמה 24/7 על השער כאשר בכל רגע נתון ניתן לראות באם פוגעים במחסום.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הוועדה הורתה על : העמדת איש צוות במקום שיבטיח את המקום בזמן פתיחה וסיום הלימודים</p> <p>הוועדה רשמה לפניה את : הצהרה של גב' אפרת גריינמן הממונה על הנכסים במנח"ח שאין כוונה להוסיף תלמידים במוסדות מעבר למה שקיימים היום.</p> <p>כעת הבקשה מובאת לדיון פנימי :</p> <p>לפטור ממקומות חניה בהתאם לתכנית 5166 ב ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית לפטור ממקומות חניה נוספים שאין בסמכותה לפטור.</p> <p>לקבוע את זמן השימוש החורג.</p> <p>רקע :</p> <p>על המקום חלה תוכנית 5117 משנת 1997 הכפופה לתוכנית מתאר 62 וקובעת בסעיף 9 אזור מגורים 2 .</p> <p>ס' 28 קובע הריסת המבנה נשוא הבקשה.</p> <p>מדובר במתחם אשר שימש במקור למוסד (ע"פ מסמכים משפטיים-מנהלת נציבות תלונות הציבור) .</p> <p>(אף לפי תשריט מצב קיים תכנית 5117 משנת 1997 החלה במקום).</p> <p>בשנת 1997 במסגרת שינוי תב"ע להקמת מתחם גבעת האנטנה , אושר שינוי ייעוד מתחם אפשטיין ממוסד למגורים.</p> <p>המבנה נשוא הבקשה סומן בתשריט התוכנית להריסה אולם התכנית טרם מומשה במלואה והבנין טרם נהרס.</p> <p>כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ממגורים למוסדות חינוך – גנ"י, ת"ת ותיכון.</p> <p>לא נמצא היתר מקורי של המבנה נשוא הבקשה ולכן לא הוצג בפני הצוות המקצועי.</p> <p>כניסה : כניסה ראשית דרומית למתחם, הינה מרחוב אפשטיין במפלס 806.35+ = -0.00+. מפלס הכניסה נמוך יותר מהמפלס הגובל עם הכביש הראשי-רחוב קרית יובל.</p> <p>יש מספר כניסות משניות נוספות.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטח המבנה שבשימוש : 5846.10 מ"ר.</p> <p>חצר : סומנו חצרות השייכות למתחם, ותוספת עליה לגג המשמש כחצר, לשימוש מוסדות החינוך המוצעים בבקשה זו.</p> <p>עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו עבירות בניה במבנה .</p> <p>מפעיל : "אור חדש " , "חכמת שלמה" , ישיבת " מקור חיים"</p> <p>כניסה : פרטית</p> <p>מספר כיתות סה"כ : 7 כיתות גנ"י , 12 כיתות ת"ת, 16 כיתות ביי"ס תיכון.</p> <p>טפסים ואישורים :</p> <p>תנועה : התקבל חו"ד תנועה בתאריך 03/06/2024 לפיה :</p> <p>להחלטת הוועדה</p> <p>לשימוש חורג ל-5 שנים בלבד</p> <p>דרוש לטובת 7 כיתות גני ילדים 12 כיתות תלמוד תורה ו16 כיתות בית ספר תיכון נדרשים 46 מ"ח + 2 מפרצי הורדה + מפרץ לאוטובוסים</p> <p>מוצע 6 מ"ח כולל חנית נכה + 2 מפרצי הורדה והעלאה</p> <p>בדומה למצב הקיים היום בשטח .</p> <p>לתשומת לב הועדה :</p> <p>בהרמוניקה שפורסמה - נפלה טעות בטבלת מאזן החניה לפיה :</p> <p>ברובריקה המוגדרת ביי"ס יסודי 29 כיתות למעשה מדובר בת"ת 12 כיתות.</p> <p>ע"פ תוכנית 5166 סעיף 14.6 לא נדרשת חניה לת"ת (מלבד מפרץ הורדה לאוטובוס).</p> <p>בנוסף, נדרש לחשב את כמות החניות הנדרשת לגנ"י ע"פ מ"ר של 40:1, בכפוף לתוכנית 5166 :</p> <p>סה"כ שטח גנ"י הינו 539 מ"ר ונדרשים 14 מ"ח.</p> <p>נספח תנועה מתוקן עלה למערכת.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מאזן חניה :</p> <p>דרוש :</p> <p>עבור 7 כיתות גנ"י (539 מ"ר) : נדרשים 14 מ"ח + מפרץ הורדה לכל כיתה.</p> <p>עבור ת"ת 12 כיתות : לא נדרשים למ"ח, נדרש 1 מפרץ הורדה לאוטובוס.</p> <p>עבור תיכון 16 כיתות : נדרש 32 מ"ח + מפרץ הורדה לאוטובוס.</p> <p>סה"כ נדרש : 46 מ"ח ( מתוכם 1 לנכה) +7 מפרצי הורדה + 2 מפרצים לאוטובוס.</p> <p>דרוש לאחר הקלה בכפוף לתכנית 5166 :</p> <p>לפטור מ-14 מ"ח לגנ"י, בכפוף לתוכנית 5166 סעיף 14.6.3 (ב) : "בסמכות הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י". ולהכריע בדבר כמות מפרצים לגנ"י.</p> <p>צוין לעיל שתלמוד תורה אינו נדרש למקומות חניה ע"פ תוכנית 5166 סעיף 14.6.</p> <p>לפטור בתיכון (-בי"ס על יסודי) עד לרבע מהתקן, בכפוף לתוכנית 5166 סעיף 14.6.3 (א) : "בסמכות הועדה לפטור עד לרבע מהתקן..בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים".</p> <p>ע"פ התקן נדרש 32 מ"ח+ מפרץ הורדה, ורבע מהתקן הינם : 8 מ"ח+ מפרץ הורדה.</p> <p>סה"כ נדרש לאחר הקלה :</p> <p>8 מ"ח, מתוכם 1 לנכה + 1 מפרץ הורדה+2 מפרצי הורדה לאוטובוס.</p> <p>מוצע :</p> <p>6 מ"ח, מתוכם 1 לנכה.</p> <p>1 מפרץ הורדה בתחום המגרש,</p> <p>1 מפרץ הורדה מחוץ למגרש.</p> <p>הבקשה מובאת להכרעת הועדה :</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לפטור מ"ח עבור גנ"י.</p> <p>לפטור בתיכון עד לרבע מהתקן ( שהינם 8 מ"ח)</p> <p>להמליץ בפני הועדה המחוזית לפטור מ-2 מ"ח החסרים.)<br/>במסגרת הבקשה מוצעים 6 מ"ח)</p> <p>להכריע בדבר מחסור ל- 2 מפרצי הורדה לאוטובוס.</p> <p>( או לדרוש שלפחות מפרץ הורדה אחד המוצע יותאם לאוטובוס<br/>ופטור ממפרץ אחד)</p> <p>להכריע בדבר מחסור 5 מפרצים להורדה ( עבור גנ"י נדרש 1 לכל<br/>כיתה)</p> <p>למותר לציין, כי המבנה נשוא הבקשה ממוקם על ציר הרק"ל-<br/>שדרות הרצל. - קריית היובל.</p> <p>תברואה : התקבל אישור - פינוי אשפה באמצעות עגלות אשפה<br/>אישור מר מונל כץ לאחר סיור במקום .</p> <p>חוזה שכירות - הוצג הסכם שכירות נכס-דרישת תשלום,<br/>בין "מנהל מחלקת חוזים-עיריית ירושלים"</p> <p>לבין "אם או אפשטיין בע"מ", לתאריך : 1/1/2024-31/12/2024</p> <p>אישור משרד החינוך- לבטיחות - טרם הוצג עבור כל המוסדות<br/>הפועלים במבנה..</p> <p>אישור תקינות המבנה : טרם הוצג עבור כל המוסדות הפועלים<br/>במבנה..</p> <p>רשות השימוש : טרם הוצג אישור רשות שימוש בתוקף</p> <p>פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : " שימוש חורג<br/>ממגורים למוסד חינוך".</p> <p>מתנגדים : לאחר פרסום הוגש מכתב התנגדות ע"י עו"ד גדי<br/>פרל, המייצג 19 דיירים.</p> <p>טענות המתנגדים :</p> <p>תנועה :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>טענה : דרך המעבר של מאות תלמידים למוסד הביא למצבי סיכון של תאונות דרכים.</p> <p>אזור סואן, כביש גישה צר, אין תשתיות מתאימות עבור מוסד, אין למבנה מספיק חניות, אין דרך הגעה רגלית בטוחה של התלמידים אל המבנה וההגעה אליו דרך הכביש וכרוכה בסכנה. התלמידים מחכים להסעות על הכביש, אין גישה לרכבים מהכביש הראשי אלא רק מהכביש הסמוך לחלקות הפרטיות.</p> <p>פלישה לחניות השכנים הסמוכים תוך חסימת רכבים.</p> <p>תשובת ע"ב : קיים מחסום כפול לרכבים המונע כניסת כלי רכב. ולכן המקום מאפשר הליכה רגלית חופשית.</p> <p>נגישות :</p> <p>טענה : אין מענה לחניה לתלמיד מוגבל.</p> <p>תשובת ע"ב : במסגרת הבקשה מוצע מקום חניה אחד לנכה בשטח המגרש.</p> <p>המתחם יותאם לנכים כשיידרש לכך במסגרת התאמה לתלמיד נכה.</p> <p>פגיעה באיכות החיים של השכנים :</p> <p>טענה : פגיעה ברכוש פרטי, התעמתות עם השכנים, התנהגות מילולית אלימה, רעש.</p> <p>תשובת ע"ב : בטיפול תמידי מול הצוות החינוכי ועד ההורים ובטיפול מול מנח"ח :</p> <p>יש הדרכה וריענון להורים ולתלמידים, מתקיימות ישיבות צוות בנידון, מלווים נמצאים פיזית ומלווים תהליכים. ההורים מקבלים מנשרים וריענון רגישות מול הדיירים.</p> <p>במידת הצורך ההורים נקראים לשימוע.</p> <p>תשתיות :</p> <p>טענה : אין מקום מוסדר לפריקה של סחורות, אין תשתית לאשפה המרובה, פינוי האשפה מתבצע למבנה בשטח פרטי סמוך, מפגע תברואתי.</p> <p>תשובת ע"ב : פינוי אשפה באמצעות עגלות אשפה.</p> <p>התקבל אישור מחלקת תברואה במערכת, לאחר סיור של מונל במקום.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|
| <p>ניגוד לחוק :</p> <p>טענה : המבנה אינו עומד בייעוד המקורי שהינו מגורים, וזו סטיה מהותית להופכו למוסד, הבקשה עבור מאות תלמידים צריכה להיות מאושרת במסגרת שינוי תוכנית בלבד ולא במסגרת שימוש חורג.</p> <p>תשובת ע"ב : עד לשנת 1997 יעוד המגרש היה למוסד.</p> <p>בשנת 1997 במסגרת שינוי תב"ע שונה ייעוד המבנה ממוסד למגורים.</p> <p>המבנה נשוא הבקשה סומן להריסה אולם, התכנית טרם מומשה עד כה והמבנה לא נהרס למרות היתרים שהונפקו .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                                  |
| <p>לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, בהסכמת הצדדים הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה ל 45 ימים .</p> <p>הוועדה מורה למבקשים מנח"י ומנח"ח להמציא :</p> <p>דוח על ילדם שנענשו, הורחקו, טופלו ע"י הצוות ההוראה על ונדליזם שבוצע במחסום המוצב בכניסה לחניית המתנגדים.</p> <p>תכתובות ומסמכים מול המוסדות אשר מתחייבים לטפל בכל פגיעה / הצקה לשכנים וכן טיפול בילדים אילו.</p> <p>לקבל מאגף מנח"י ומנח"ח רשימת שמות ומספרי טלפון של אנשי קשר, לצורך קשר של דייר השכונה עם אנשי העירייה לצורך מתן מענה.</p> <p>הוועדה מבקשת מהמבקשים להציג מסמך שיחולק להורי התלמידים הלומדים במוסדות במבנה המבוקש לצורך חידוד כללי ההתנהגות מול השכנים והמחסום על מנת למזער את הפגיעה בתושבים ולצמצם את כמות תלונותיהם.</p> <p>הוועדה מבקשת מהמבקשים להעביר מסמך בו יצויין, קידום וזמן אישורה של התב"ע שנעשתה במקום, זמן הוצאת היתר וזמן מעבר המוסדות למבנה הקבע.</p> <p>לאחר המצאת המסמכים הנ"ל הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה</p> <p>הוועדה רושמת בפניה שמנהל אגף מנח"ח ציין שישנה מצלמה 24/7 על השער כאשר בכל רגע נתון ניתן לראות באם פוגעים במחסום.</p> | <p>03/06/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לדחות את<br/>ההכרעה</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>הוועדה מורה על העמדת איש צוות במקום שיבטיח את המקום בזמן פתיחה וסיום הלימודים.</p> <p>הוועדה רושמת בפניה את הצהרה של גבי אפרת גריינמן הממונה על הנכסים במנח"ח שאין כוונה להוסיף תלמידים במוסדות מעבר למה שקיימים היום.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                                                                                            |
| <p>שימוש חורג מתחם אפשטיין- מובא להכרעת הוועדה לעניין :<br/>לזימון ושימוע טענות המתנגדים.</p> <p>בסמכות הוועדה לפטור ממקומות חניה בהתאם לתכנית 5166 ב ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית לפטור ממקומות חניה נוספים שאין בסמכותה לפטור.</p> <p>לקבוע את זמן השימוש החורג.</p> <p>על המקום חלה תוכנית 5117 משנת 1997 הכפופה לתוכנית מתאר 62 וקובעת בסעיף 9 אזור מגורים 2 .</p> <p>ס' 28 קובע הריסת המבנה נשוא הבקשה.</p> <p>מדובר במתחם אשר שימש במקור למוסד (ע"פ מסמכים משפטיים-מנהלת נציבות תלונות הציבור) .</p> <p>(אף לפי תשריט מצב קיים תכנית 5117 משנת 1997 החלה במקום).</p> <p>בשנת 1997 במסגרת שינוי תב"ע להקמת מתחם גבעת האנטנה , אושר שינוי ייעוד מתחם אפשטיין ממוסד למגורים.</p> <p>המבנה נשוא הבקשה סומן בתשריט התוכנית להריסה אולם התכנית טרם מומשה במלואה והבנין טרם נהרס.</p> <p>כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ממגורים למוסדות חינוך : גנ"י, ת"ת ותיכון.</p> <p>לא נמצא היתר מקורי של המבנה נשוא הבקשה ולכן לא הוצג בפני הצוות המקצועי.</p> <p>כניסה : כניסה ראשית דרומית למתחם, הינה מרחוב אפשטיין במפלס +806.35=-0.00. מפלס הכניסה נמוך יותר מהמפלס הגובל עם הכביש הראשי-רחוב קרית יובל.</p> | <p>02/06/2024</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש מספר כניסות משניות נוספות.</p> <p>שטח המבנה שבשימוש : 5846.10 מ"ר.</p> <p>חצר : סומנו חצרות השייכות למתחם, ותוספת עליה לגג המשמש כחצר, לשימוש מוסדות החינוך המוצעים בבקשה זו.</p> <p>עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו עבירות בניה במבנה .</p> <p>מפעיל : "אור חדש " , "חכמת שלמה" , ישיבת " מקור חיים"</p> <p>כניסה : פרטית</p> <p>מספר כיתות סה"כ : 7 כיתות גנ"י , 12 כיתות ת"ת, 16 כיתות ביי"ס תיכון.</p> <p>טפסים ואישורים :</p> <p>תנועה : טרם התקבלה חו"ד מח' התנועה.</p> <p>לתשומת לב הועדה :</p> <p>נפלה טעות בטבלת מאזן החניה לפיה :</p> <p>ברובריקה המוגדרת ביי"ס יסודי 29 כיתות למעשה מדובר בת"ת 12 כיתות.</p> <p>ע"פ תוכנית 5166 סעיף 14.6 לא נדרשת חניה לת"ת (מלבד מפרץ הורדה לאוטובוס).</p> <p>בנוסף, נדרש לחשב את כמות החניות הנדרשת לגנ"י ע"פ מ"ר של 40:1, בכפוף לתוכנית 5166 :</p> <p>סה"כ שטח גנ"י הינו 539 מ"ר ונדרשים 14 מ"ח.</p> <p>נספח תנועה מתוקן עלה למערכת.</p> <p>מאזן חניה :</p> <p>דרוש :</p> <p>עבור 7 כיתות גנ"י (539 מ"ר) : נדרשים 14 מ"ח + מפרץ הורדה לכל כיתה.</p> <p>עבור ת"ת 12 כיתות : לא נדרשים למ"ח, נדרש 1 מפרץ הורדה לאוטובוס.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>עבור תיכון 16 כיתות : נדרש 32 מ"ח + מפרץ הורדה לאוטובוס.</p> <p>סה"כ נדרש : 46 מ"ח ( מתוכם 1 לנכה ) +7 מפרצי הורדה + 2 מפרצים לאוטובוס.</p> <p>דרוש לאחר הקלה בכפוף לתכנית 5166 :</p> <p>לפטור מ-14 מ"ח לגנ"י, בכפוף לתוכנית 5166 סעיף 14.6.3 (ב) : "בסמכות הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י". ולהכריע בדבר כמות מפרצים לגנ"י.</p> <p>צוין לעיל שתלמוד תורה אינו נדרש למקומות חניה ע"פ תוכנית 5166 סעיף 14.6.</p> <p>לפטור בתיכון (-בי"ס על יסודי) עד לרבע מהתקן, בכפוף לתוכנית 5166 סעיף 14.6.3 (א) : "בסמכות הועדה לפטור עד לרבע מהתקן..בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים".</p> <p>ע"פ התקן נדרש 32 מ"ח+ מפרץ הורדה, ורבע מהתקן הינם : 8 מ"ח+ מפרץ הורדה.</p> <p>סה"כ נדרש לאחר הקלה :</p> <p>8 מ"ח, מתוכם 1 לנכה + 1 מפרץ הורדה+2 מפרצי הורדה לאוטובוס.</p> <p>מוצע :</p> <p>6 מ"ח, מתוכם 1 לנכה.</p> <p>1 מפרץ הורדה בתחום המגרש,</p> <p>1 מפרץ הורדה מחוץ למגרש.</p> <p>הבקשה מובאת להכרעת הועדה :</p> <p>לפטור מ"ח עבור גנ"י.</p> <p>לפטור בתיכון עד לרבע מהתקן ( שהינם 8 מ"ח)</p> <p>להמליץ בפני הועדה המחוזית לפטור מ-2 מ"ח החסרים.) במסגרת הבקשה מוצעים 6 מ"ח)</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>להכריע בדבר מחסור ל- 2 מפרצי הורדה לאוטובוס.</p> <p>( או לדרוש שלפחות מפרץ הורדה אחד המוצע יותאם לאוטובוס ופטור ממפרץ אחד)</p> <p>להכריע בדבר מחסור 5 מפרצים להורדה ( עבור גנ"י נדרש 1 לכל כיתה)</p> <p>למותר לציין, כי המבנה נשוא הבקשה ממוקם על ציר הרק"ל- שדרות הרצל. - קריית היובל.</p> <p>תברואה : התקבל אישור - פינוי אשפה באמצעות עגלות אשפה אישור מר מונל כץ לאחר סיור במקום .</p> <p>חוזה שכירות - הוצג הסכם שכירות נכס-דרישת תשלום, בין "מנהל מחלקת חוזים-עיריית ירושלים"</p> <p>לבין "אם או אפשטיין בע"מ", לתאריך : 1/1/2024-31/12/2024</p> <p>אישור משרד החינוך- לבטיחות - טרם הוצג עבור כל המוסדות הפועלים במבנה..</p> <p>אישור תקינות המבנה : טרם הוצג עבור כל המוסדות הפועלים במבנה..</p> <p>רשות השימוש : טרם הוצג אישור רשות שימוש בתוקף</p> <p>פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : " שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך".</p> <p>מתנגדים : לאחר פרסום הוגש מכתב התנגדות ע"י עו"ד גדי פרל, המייצג 19 דיירים.</p> <p>טענות המתנגדים :</p> <p>תנועה :</p> <p>טענה : דרך המעבר של מאות תלמידים למוסד הביא למצבי סיכון של תאונות דרכים.</p> <p>אזור סואן, כביש גישה צר, אין תשתיות מתאימות עבור מוסד, אין למבנה מספיק חניות , אין דרך הגעה רגלית בטוחה של התלמידים אל המבנה וההגעה אליו דרך הכביש וכרוכה בסכנה.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התלמידים מחכים להסעות על הכביש, אין גישה לרכבים מהכביש הראשי אלא רק מהכביש הסמוך לחלקות הפרטיות.</p> <p>פלישה לחניות השכנים הסמוכים תוך חסימת רכבים.</p> <p>תשובת ע"ב: קיים מחסום כפול לרכבים המונע כניסת כלי רכב. ולכן המקום מאפשר הליכה רגלית חופשית.</p> <p>נגישות:</p> <p>טענה: אין מענה לחניה לתלמיד מוגבל.</p> <p>תשובת ע"ב: במסגרת הבקשה מוצע מקום חניה אחד לנכה בשטח המגרש.</p> <p>המתחם יותאם לנכים כשיידרש לכך במסגרת התאמה לתלמיד נכה.</p> <p>פגיעה באיכות החיים של השכנים:</p> <p>טענה: פגיעה ברכוש פרטי, התעמתות עם השכנים, התנהגות מילולית אלימה, רעש.</p> <p>תשובת ע"ב: בטיפול תמידי מול הצוות החינוכי ועד ההורים ובטיפול מול מנח"ח:</p> <p>יש הדרכה וריענון להורים ולתלמידים, מתקיימות ישיבות צוות בנידון, מלווים נמצאים פיזית ומלווים תהליכים. ההורים מקבלים מנשרים וריענון רגישות מול הדיירים.</p> <p>במידת הצורך ההורים נקראים לשימוע.</p> <p>תשתיות:</p> <p>טענה: אין מקום מוסדר לפריקה של סחורות, אין תשתית לאשפה המרובה, פינוי האשפה מתבצע למבנה בשטח פרטי סמוך, מפגע תברואתי.</p> <p>תשובת ע"ב: פינוי אשפה באמצעות עגלות אשפה.</p> <p>התקבל אישור מחלקת תברואה במערכת, לאחר סיור של מונל במקום.</p> <p>ניגוד לחוק:</p> <p>טענה: המבנה אינו עומד ביעוד המקורי שהינו מגורים, וזו סטיה מהותית להופכו למוסד, הבקשה עבור מאות תלמידים</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <p>צריכה להיות מאושרת במסגרת שינוי תוכנית בלבד ולא במסגרת שימוש חורג.</p> <p>תשובת ע"ב : עד לשנת 1997 יעוד המגרש היה למוסד.</p> <p>בשנת 1997 במסגרת שינוי תב"ע שונה ייעוד המבנה ממוסד למגורים.</p> <p>המבנה נשוא הבקשה סומן להריסה אולם, התכנית טרם מומשה עד כה והמבנה לא נהרס למרות היתרים שהונפקו .</p> <p>מצו"ב מכתב מעו"ד אלעד גונן.</p> <p>הבקשה מובאת לוועדה</p> <p>לזימון ושימוע טענות המתנגדים.</p> <p>בסמכות הוועדה לפטור ממקומות חניה בהתאם לתכנית 5166 ב ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית לפטור ממקומות חניה נוספים שאין בסמכותה לפטור.</p> <p>- לקבוע את זמן השימוש החורג.</p> |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5117</p> <p>תחילת תוקף :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 02/06/2024 | חוות דעת תכנונית |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>30/09/1997</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 2</p> <p>מספר קומות קיימות</p> <p>7</p> <p>מספר יחידות דיור קיימות בבנין</p> <p>-</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים קיימים בנכס :</p> <p>5261.89 מ"ר</p> <p>שטחי שירות קיימים 556.82</p> <p>שטחי שירות מוצעים : 27.89</p> <p>סה"כ שטחים : 5846.1 מ"ר</p> <p>התנגדויות</p> <p>לאחר פרסום הוגש מכתב התנגדות ע"י עו"ד גדי פרל, המייצג 19 דיירים.</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שימוש חורג מתחם אפשטיין- מובא להכרעת הוועדה לעניין :</p> <p>לזימון ושימוע טענות המתנגדים.</p> <p>בסמכות הוועדה לפטור ממקומות חניה בהתאם לתכנית 5166 ב ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית לפטור ממקומות חניה נוספים שאין בסמכותה לפטור.</p> <p>לקבוע את זמן השימוש החורג.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                |            |                 |
|--------------------------------|------------|-----------------|
|                                |            |                 |
| שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך | 31/08/2023 | הכנת נוסח פרסום |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

|    |                            |
|----|----------------------------|
| 8  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון |
| 9  | הצהרת מהנדס וחישובים סטיים |
| 10 | הסכם מעבדת בטון            |
| 11 | אישור חברת חשמל            |
| 12 | אישור פקע"ר                |

### המלצת האגף לערוך דיון חוזר

שימוש חורג מתחם אפשטיין- מובא להכרעת הוועדה לעניין :

לפטור ממקומות חניה בהתאם לתכנית 5166 ב ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית לפטור ממקומות חניה נוספים שאין בסמכותה לפטור.

לקבוע את זמן השימוש החורג.

בקשה לשימוש חורג – מתחם אפשטיין נדונה בוועדת מתנגדים בתאריך 03/06/2024.

הוועדה קבעה :

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, בהסכמת הצדדים הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה ל 45 ימים .

הוועדה מורה למבקשים מנח"י ומנח"ח להמציא :

דוח על ילדם שנענשו, הורחקו, טופלו ע"י הצוות ההוראה על ונדליזם שבוצע במחסום המוצב בכניסה לחניית המתנגדים .

תכתובות ומסמכים מול המוסדות אשר מתחייבים לטפל בכל פגיעה / הצקה לשכנים וכן טיפול בילדים אילו .

לקבל מאגף מנח"י ומנח"ח רשימת שמות ומספרי טלפון של אנשי קשר, לצורך קשר של דייר השכונה עם אנשי העירייה לצורך מתן מענה .

הועדה מבקשת מהמבקשים להציג מסמך שיחולק להורי התלמידים הלומדים במוסדות במבנה המבוקש לצורך חידוד כללי ההתנהגות מול השכנים והמחסום על מנת למזער את הפגיעה בתושבים ולצמצם את כמות תלונותיהם .

הוועדה מבקשת מהמבקשים להעביר מסמך בו יצויין, קידום וזמן אישורה של התב"ע שנעשתה במקום, זמן הוצאת היתר וזמן מעבר המוסדות למבנה הקבע .

לאחר המצאת המסמכים הנ"ל הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה

הוועדה רושמת בפניה שמנהל אגף מנח"ח ציין שישנה מצלמה 24/7 על השער כאשר בכל רגע נתון ניתן לראות באם פוגעים במחסום .

הוועדה מורה על העמדת איש צוות במקום שיבטיח את המקום בזמן פתיחה וסיום הלימודים .

הוועדה רושמת בפניה את הצהרה של גב' אפרת גריינמן הממונה על הנכסים במנח"ח שאין כוונה להוסיף תלמידים במוסדות מעבר למה שקיימים היום

הוועדה הורתה למבקשים מנח"י, מנח"ח להמציא :

דו"ח על ילדים שנענשו בגלל פעילות ברוטלית

ראה דו"ח מצורף

תכתובות ומסמכים מול המוסדות אשר מתחייבים לטפל בכל פגיעה/ הצקה לשכנים וטיפול בילדים אלו.

ראה דו"ח מצורף

לקבל מאגף מנח"י ומנח"ח רשימת שמות ומספרי טלפון של אנשי קשר, לצורך קשר של דייר השכונה עם אנשי העירייה לצורך מתן מענה.

מענה המבקש :

איש קשר : אפרת גריינמן ממונה מערך נכסים מנח"ח - טל' 02-6297862

להציג מסמך שיחולק להורי התלמידים הלומדים במוסדות במבנה המבוקש לצורך חידוד כללי ההתנהגות מול השכנים והמחסום על מנת למזער את הפגיעה בתושבים ולצמצם את כמות תלונותיהם .

ראה דו"ח מצורף

הוועדה מבקשת מהמבקשים להעביר מסמך בו יצויין, קידום וזמן אישורה של התב"ע שנעשתה במקום, זמן הוצאת היתר וזמן מעבר המוסדות למבנה הקבע

מענה המבקש :

סטטוס מעבר למבנה קבע :

מגרש 41 יהווה חלופה למבנה החינוך החרדי באפשטיין (יתכן והחלופה תהיה סבב מבנים ולא מבנה 41 ישיר, אולם זה לא משנה לנושא)

בגלל המלחמה, הבניה מתמהמהת, לוי"ז בניה 24 חודש מיום שממשיכים לבנות,

אולם אין לדעת מתי זה יהיה , הקבלן בשטח עם הכלים ולצערינו, לא עובדים !!

ראוי לציין כי מרבית הנכס מאוכלס עי בי"ס /של מנחי, "שפע" שאמור לעבור להר חומה.

הוועדה רשמה לפניה כי : שמנהל אגף מנח"ח ציין שישנה מצלמה 24/7 על השער כאשר בכל רגע נתון ניתן לראות באם פוגעים במחסום.

הוועדה הורתה על: העמדת איש צוות במקום שיבטיח את המקום בזמן פתיחה וסיום הלימודים

הוועדה רשמה לפנייה את: הצהרה של גבי אפרת גריינמן הממונה על הנכסים במנח"ח שאין כוונה להוסיף תלמידים במוסדות מעבר למה שקיימים היום.

כעת הבקשה מובאת לדיון פנימי:

לפטור ממקומות חניה בהתאם לתכנית 5166 ב ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית לפטור ממקומות חניה נוספים שאין בסמכותה לפטור.

לקבוע את זמן השימוש החורג.

רקע:

על המקום חלה תוכנית 5117 משנת 1997 הכפופה לתוכנית מתאר 62 וקובעת בסעיף 9 אזור מגורים 2.

ס' 28 קובע הריסת המבנה נשוא הבקשה.

מדובר במתחם אשר שימש במקור למוסד (ע"פ מסמכים משפטיים-מנהלת נציבות תלונות הציבור).

(אף לפי תשריט מצב קיים תכנית 5117 משנת 1997 החלה במקום).

בשנת 1997 במסגרת שינוי תב"ע להקמת מתחם גבעת האנטנה, אושר שינוי ייעוד מתחם אפשטיין ממוסד למגורים.

המבנה נשוא הבקשה סומן בתשריט התוכנית להריסה אולם התכנית טרם מומשה במלואה והבנין טרם נהרס.

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ממגורים למוסדות חינוך – גנ"י, ת"ת ותיכון.

לא נמצא היתר מקורי של המבנה נשוא הבקשה ולכן לא הוצג בפני הצוות המקצועי.

כניסה: כניסה ראשית דרומית למתחם, הינה מרחוב אפשטיין במפלס  $+806.35 = -0.00$  מפלס הכניסה נמוך יותר מהמפלס הגובל עם הכביש הראשי-רחוב קרית יובל.

יש מספר כניסות משניות נוספות.

שטח המבנה שבשימוש: 5846.10 מ"ר.

חצר: סומנו חצרות השייכות למתחם, ותוספת עליה לגג המשמש כחצר, לשימוש מוסדות החינוך המוצעים בבקשה זו.

עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו עבירות בניה במבנה.

מפעיל: "אור חדש", "חכמת שלמה", ישיבת "מקור חיים"

כניסה: פרטית

מספר כיתות סה"כ : 7 כיתות גנ"י , 12 כיתות ת"ת, 16 כיתות ביי"ס תיכון.

טפסים ואישורים :

תנועה : התקבל חו"ד תנועה בתאריך 03/06/2024 לפיה :

להחלטת הוועדה

לשימוש חורג ל-5 שנים בלבד  
דרוש לטובת 7 כיתות גני ילדים 12 כיתות תלמוד תורה ו16 כיתות בית ספר תיכון נדרשים 46  
מ"ח + 2 מפרצי הורדה + מפרץ לאוטובוסים

מוצע 6 מ"ח כולל חנית נכה + 2 מפרצי הורדה והעלאה

בדומה למצב הקיים היום בשטח .

לתשומת לב הועדה :

בהרמוניקה שפורסמה - נפלה טעות בטבלת מאזן החניה לפיה :

ברובריקה המוגדרת ביי"ס יסודי 29 כיתות למעשה מדובר בת"ת 12 כיתות.

ע"פ תוכנית 5166 סעיף 14.6 לא נדרשת חניה לת"ת (מלבד מפרץ הורדה לאוטובוס).

בנוסף, נדרש לחשב את כמות החניות הנדרשת לגנ"י ע"פ מ"ר של 1:40, בכפוף לתוכנית 5166 :

סה"כ שטח גנ"י הינו 539 מ"ר ונדרשים 14 מ"ח.

נספח תנועה מתוקן עלה למערכת.

מאזן חניה :

דרוש :

עבור 7 כיתות גנ"י (539 מ"ר) : נדרשים 14 מ"ח + מפרץ הורדה לכל כיתה.

עבור ת"ת 12 כיתות : לא נדרשים למ"ח, נדרש 1 מפרץ הורדה לאוטובוס.

עבור תיכון 16 כיתות : נדרש 32 מ"ח + מפרץ הורדה לאוטובוס.

סה"כ נדרש : 46 מ"ח ( מתוכם 1 לנכה ) + 7 מפרצי הורדה + 2 מפרצים לאוטובוס.

דרוש לאחר הקלה בכפוף לתכנית 5166ב :

לפטור מ-14 מ"ח לגנ"י, בכפוף לתוכנית 5166ב סעיף 14.6.3 (ב) : "בסמכות הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י". ולהכריע בדבר כמות מפרצים לגנ"י.

צוין לעיל שתלמוד תורה אינו נדרש למקומות חניה ע"פ תוכנית 5166ב סעיף 14.6.

לפטור בתיכון (-בי"ס על יסודי) עד לרבע מהתקן, בכפוף לתוכנית 5166ב סעיף 14.6.3 (א) : "בסמכות הועדה לפטור עד לרבע מהתקן.. בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים".

ע"פ התקן נדרש 32 מ"ח + מפרץ הורדה, ורבע מהתקן הינם : 8 מ"ח + מפרץ הורדה.

סה"כ נדרש לאחר הקלה :

8 מ"ח, מתוכם 1 לנכה + 1 מפרץ הורדה + 2 מפרצי הורדה לאוטובוס.

מוצע :

6 מ"ח, מתוכם 1 לנכה.

1 מפרץ הורדה בתחום המגרש,

1 מפרץ הורדה מחוץ למגרש.

הבקשה מובאת להכרעת הועדה :

לפטור מ"ח עבור גנ"י.

לפטור בתיכון עד לרבע מהתקן ( שהינם 8 מ"ח )

להמליץ בפני הועדה המחוזית לפטור מ-2 מ"ח החסרים. ( במסגרת הבקשה מוצעים 6 מ"ח )

להכריע בדבר מחסור ל- 2 מפרצי הורדה לאוטובוס.

( או לדרוש שלפחות מפרץ הורדה אחד המוצע יותאם לאוטובוס ופטור ממפרץ אחד )

להכריע בדבר מחסור 5 מפרצים להורדה ( עבור גנ"י נדרש 1 לכל כיתה )

למותר לציין, כי המבנה נשוא הבקשה ממוקם על ציר הרק"ל- שדרות הרצל- קריית היובל.

תברואה : התקבל אישור - פינוי אשפה באמצעות עגלות אשפה

אישור מר מונל כץ לאחר סיור במקום .

חוזה שכירות - הוצג הסכם שכירות נכס-דרישת תשלום,

בין "מנהל מחלקת חוזים-עיריית ירושלים"

לבין "אם או אפשטיין בע"מ", לתאריך : 1/1/2024-31/12/2024

אישור משרד החינוך- לבטיחות - טרם הוצג עבור כל המוסדות הפועלים במבנה..

אישור תקינות המבנה : טרם הוצג עבור כל המוסדות הפועלים במבנה..

רשות השימוש : טרם הוצג אישור רשות שימוש בתוקף

פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : " שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך".

מתנגדים : לאחר פרסום הוגש מכתב התנגדות ע"י עו"ד גדי פרל, המייצג 19 דיירים.

טענות המתנגדים :

תנועה :

טענה : דרך המעבר של מאות תלמידים למוסד הביא למצבי סיכון של תאונות דרכים.

אזור סואן, כביש גישה צר, אין תשתיות מתאימות עבור מוסד, אין למבנה מספיק חניות , אין דרך הגעה רגלית בטוחה של התלמידים אל המבנה וההגעה אליו דרך הכביש וכרוכה בסכנה. התלמידים מחכים להסעות על הכביש, אין גישה לרכבים מהכביש הראשי אלא רק מהכביש הסמוך לחלקות הפרטיות.

פלישה לחניות השכנים הסמוכים תוך חסימת רכבים.

תשובת ע"ב : קיים מחסום כפול לרכבים המונע כניסת כלי רכב.

ולכן המקום מאפשר הליכה רגלית חופשית .

נגישות :

טענה : אין מענה לחניה לתלמיד מוגבל.

תשובת ע"ב : במסגרת הבקשה מוצע מקום חניה אחד לנכה בשטח המגרש.



המתחם יותאם לנכים כשיידרש לכך במסגרת התאמה לתלמיד נכה.

פגיעה באיכות החיים של השכנים :

טענה : פגיעה ברכוש פרטי, התעמתות עם השכנים, התנהגות מילולית אלימה, רעש.

תשובת ע"ב : בטיפול תמידי מול הצוות החינוכי ועד ההורים ובטיפול מול מנח"ח :

יש הדרכה וריענון להורים ולתלמידים , מתקיימות ישיבות צוות בנידון, מלווים נמצאים פיזית ומלווים תהליכים. ההורים מקבלים מנשרים וריענון רגישות מול הדיירים.

במידת הצורך ההורים נקראים לשימוע.

תשתיות :

טענה : אין מקום מוסדר לפריקה של סחורות, אין תשתית לאשפה המרובה, פינוי האשפה מתבצע למבנה בשטח פרטי סמוך, מפגע תברואתי.

תשובת ע"ב : פינוי אשפה באמצעות עגלות אשפה.

התקבל אישור מחלקת תברואה במערכת, לאחר סיור של מונל במקום.

ניגוד לחוק :

טענה : המבנה אינו עומד בייעוד המקורי שהינו מגורים, וזו סטיה מהותית להופכו למוסד, הבקשה עבור מאות תלמידים צריכה להיות מאושרת במסגרת שינוי תוכנית בלבד ולא במסגרת שימוש חורג.

תשובת ע"ב : עד לשנת 1997 יעוד המגרש היה למוסד.

בשנת 1997 במסגרת שינוי תב"ע שונה ייעוד המבנה ממוסד למגורים.

המבנה נשוא הבקשה סומן להריסה אולם, התכנית טרם מומשה עד כה והמבנה לא נהרס למרות היתרים שהונפקו .

