

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2024/0105.00</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, דרכים/תחנות
מהות בקשה	2 בניני מגורים, האחד כולל מעון בקומת הקרקע, לפי תב"ע מס" 0694828-101 בנינים B ו A
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עוודאלה מוחמד סאלח
עורך הבקשה	אדריכל גלובוס אפנר שירלי
מתכנן השלד	מהנדס כרוף הייסם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אום אל דראג 1, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30543	64	לא
30543	63	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
694828	תחילת תוקף	07/07/2021	1	מגורים ג	4370.36
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

בתאריך 4/3/24 הוגשה בקשה לשני בנייני מגורים, האחד כולל מעון בקומת הקרקע לפי תב"ע 694828 בשכונת שועפט.

כחלק מתנאי הסף לבקשה, הוצגה הוכחת בעלות אשר אושרה ע"י ועדת הבעלויות.

וועדת הבעלויות אישרה את הבעלויות על בסיס מצג של הסכמי חלוקה.

מידע קודם

מתאריך		
09/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	
09/05/2024	חוות דעת תכנונית	עד לקבלת החלטת בית המשפט בעניין המחלוקת הקניינית
		חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: בתאריך 4/3/24 הוגשה בקשה לשני בנייני מגורים, האחד כולל מעון בקומת הקרקע לפי תב"ע 694828 בשכונת שועפט. כחלק מתנאי הסף לבקשה, הוצגה הוכחת בעלות אשר אושרה ע"י ועדת הבעלויות. וועדת הבעלויות אישרה את הבעלויות על בסיס מצג של הסכמי חלוקה. בשלב מאוחר התברר כי סביב הסכמים אלה מתנהל הליך שיפוטי קנייני בין השותפים, וע"כ הובא הנושא שנית לדיון בוועדת הבעלויות אשר החליטה שהיא לא הגורם המוסמך להכריע בסוגיה של

מחלוקת קניינית, ויש להתיר לבית המשפט למצות את ההליך.		
נציין כי טרם הוגשו המסמכים לקליטת הבקשה, טרם שולמה האגרה וטרם בוצע משלוח הודעות לבעלים שלא חתמו וכן הבקשה טרם הועברה לשלב הבקרה המרחבית.		
לבקשה הוגשה התנגדות אחת ע"י עו"ד זיאד קעואר, המייצג 1/3 מבעלי הזכויות בחלקות 62 ו- 63.		
להלן פירוט טענותיו:		
מסמכי הבעלות שהוגשו הינם חלקיים ולא מכילים את כל החלקות הרלוונטיות.		
הבקשה הוגשה ללא ידיעתם והסכמתם של מרשיו.		
לא הוצגה הסכמת של לפחות 75% מהבעלים.		
פגיעה בזכויות הקנייניות.		
	04/03/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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 - בקרה מרחבית	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	אישור משרד הבריאות	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

עד לקבלת החלטת בית המשפט בעניין המחלוקת הקניינית

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2022/0399.00</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	3 מבני מגורים- 86 יחידות מגורים. 3 קומות מדרון ומרתפי חניה+ קומת קרקע+ 9 קומות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה צרפתי נוימן נדל"ן
עורך הבקשה	אדריכל פייגין יואל רון
מתכנן השלד	קרגולה טומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אשר וינר , ארנונה מורדות ארנונה- תא שטח
12

גוש	חלקה	בשלמות
30212	27	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
53751	תחילת תוקף	17/05/2016			
560110	תחילת תוקף	07/05/2021			

תאור הבקשה

בשכונת ארנונה, במגרש מס' 12 על פי תב"עות 53751 ו-560110 מבקשים בנית 3 בנינים בני 9 ו-10 קומות מגורים מעל 3 קומות ת"ק למגורים וחניה, סה"כ 86 יח"ד.

המגרש יושב בין רחוב ארנונה ובין פארק האמה

בניין 6 הוא הבניין הדרומי ובניין 8 הוא הבניין הצפוני

מסמכי התכנית :

במקום חלות 2 תב"עות:

תב"ע 53751 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך: 30.09.2014 ותחילת תוקפה מיום: 02.05.2016.

ותב"ע- 560110 בסמכות מקומית אשר הופקדה ביום: 06.11.2020 ותחילת תוקפה ביום: 17.02.2021- תב"ע זו הוכנה לטובת שיפורים קלים בתכנון ומהווה תיקון ועדכון לתב"ע 53751.

לתכנית 53751 הוכנה תכנית בינוי כללית שנדרשה על פי סעיף 6.9- ואושרה ע"י מהנדס העיר ואדריכל העיר.

פרסום:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"תוספת עד 20% יח"ד, סה"כ 86 יח"ד במקום 72 המותרות עפ"י תכנית- לשיפור תכנון"

"הקלה מסעיף 6.1.1. (א) בדבר אי תכנון יח"ד בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר- מוצעות 10 יח"ד בגודל 45 מ"ר, המשלימות 60 יח"ד קטנות בשכונה בהתאם לתכנית. היחידות מתוכננות במגרשים 5 ו-8- בכל מגרש 5 יח"ד"
-"תוספת קומה במבנים 7,6 - תוספת יחידות דיור"
-"הקלה מסעיף 6.2 (ה) בדבר מרפסות זיז לא מקורות - לאפשר מרפסות זיז מקורות (מתכנית מס' 0560110) - מגבלת קו בניין במגרש מתעגל"
-"הגבה המבנים עד לגובה של 793.55 + מ' לעומת 792.00 + מ' המותרים עפ"י תכנית - שיפור תכנון"

תום מועד להגשת התנגדויות: 12.04.2024- לא הוגשו התנגדויות..

פירוט הבניה המוצעת:

קומות 1- - 3-

מוצעות 3 קומות אשר קבורות בחלקן המערבי ופתוחות בחלקן המזרחי.

החלק המערבי, הקבור מיועד לחניון המשותף ל-3 הבניינים וכולל מקו"ח, מחסנים, חדרי טכניים ו-3 חדרי מדרגות עם מעלית.

הכניסה לחניון מתוכננת מכיוון מערב מכביש עתידי אל קומה 1-.

בחלקו המזרחי של הקומות מוצעות יח"ד כאשר בכל בניין מוצעות 2 יח"ד בקומה.

קומת כניסה- מפלס 0.00

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניינים מחזית מערבית אל לובי ראשי.

וכן מוצעות 2 יח"ד בקומה בכל בניין

קומות 1-5

בקומות 1-6 מוצעות 3 יח"ד בקומה בכל בניין,

בקומות 7-8 מוצעות 2 יח"ד בקומה בבניינים 6 ו-7 ו-יח"ד 1 בבניין 8.

בקומה 9 מוצעת יח"ד 1 בבניינים 6 ו-7.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות, מוצגים קולטים ומערכות מיזוג אויר בגגות.

סה"כ מוצעות- 86 יח"ד בשלושת הבניינים

סטייה ניכרת:

סעיף 6.21 שבתב"ע 53751 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

במסגרת תכנית בינוי לכלל השטח, כמפורט בסעיף 6.9 – "תנאים להכנת תכנית בינוי" יובטח כי שטחן של לפחות 60 יח"ד מתוך 1830 יח"ד המוצעות בתכנית זו יהיה 45 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד) לכל היותר. שטחן של 25% מהדירות הנותרות לכל הפחות, יהיה 75 מ"ר לכל היותר (שטח עיקרי + ממ"ד) וכל חריגה מתמהיל זה תיחשב סטייה ניכרת"

תכנית מבני המגורים המקסימלית ע"פ המפורט בטבלה 5 ו בסעיף 6.2 "אדריכלות" סעיף קטן 1 "תכנית הבינוי" הינה מחייבת וכל הגדלה של מ"ר עבור בניין תחשב סטייה ניכרת

קווי הבניין ומספר המבנים כמפורט בסעיף 6.4 "קווי הבניין" בסעיפים 1 ו-2 וכן המרחק בין המבנים כמפורט בסעיף 6.4.3. "מרחקים בין בניינים" הינם מחייבים. כל צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין כל קו הבניין ו/או צמצום המרחקים בין המבנים ו/או שינוי מספר המבנים יחשבו סטייה ניכרת מתו כנית

הוראות הפיתוח ע"פ סעיף 6.8 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת

שלביות הביצוע ע"פ סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת

הוראה לעניין גובה בניה מרבי לתאי שטח 102, 100, 9, 4, 2, 1 כמפורט בהערות לטבלה 5 הינה מחייבת וכל סטייה תיחשב סטייה ניכרת - לא רלוונטי לבקשה

בתב"ע 560110 מצוינים סעיפי סטייה נכרת נוספים לעניין:

-שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 6.5.1.1

-שטחי קולונדה כמפורט בסעיף 6.5.1.2 - לא רלוונטי לבקשה

-שטחי שרות הת"ק וניודם

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת:

1. תמהיל יח"ד – סטייה ניכרת

סעיף 6.1.1 תמהיל:

א. כל מבנה יכיל בתוכו תמהיל יח"ד בהתאם למפורט להלן:

- תתוכן יח"ד אחת לפחות, בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר הכוללים את השטח העיקרי + ממ"ד.

-כ 25% מיתרת יח"ד בכל בניין יהיו בשטח מרבי של 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)

- יותרו שינויים בתמהיל לבניין ובלבד שישמר התמהיל במסגרת תא השטח.

סעיף 6.21.1 להוראות התכנית: "במסגרת תכנית בינוי לכלל השטח, כמפורט בסעיף 6.9 – "תנאים להכנת תכנית בינוי" יובטח כי שטחן של לפחות 60 יח"ד מתוך 1830 יח"ד המוצעות בתכנית זו יהיה 45 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד) לכל היותר. שטחן של 25% מהדירות הנותרות לכל הפחות, יהיה 75 מ"ר לכל היותר (שטח עיקרי + ממ"ד) וכל חריגה מתמהיל זה תיחשב סטייה ניכרת"

· במגרש 12 מותרות 72 יח"ד, מוצעים 3 בניינים במגרש = 3 יח"ד יהיו 45 מ"ר.

· שטחן של 25% מהדירות הנותרות לכל הפחות, יהיה 75 מ"ר לכל היותר (שטח עיקרי + ממ"ד).

מתוך 70 יח"ד 25% תהיינה דירות בגודל של 75 מ"ר - 20 יח"ד

פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מסעיף 6.1.1. (א) בדבר אי תכנון יח"ד בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר - מוצעות 10 יח"ד בגודל 45 מ"ר, המשלימות 60 יח"ד קטנות בשכונה בהתאם לתכנית. היחידות מתוכננות במגרשים 5 ו-8 בכל מגרש 5 יח"ד"

בנוגע ליח"ד שבשטח של 75 מ"ר- יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.- הוצג חישוב המוכיח כי 29 יח"ד הינם בשטח של עד 75 מ"ר- כנדרש

2. תכנית- סטייה ניכרת

סעיף 6.21.2: "תכנית מבני המגורים המקסימלית ע"פ המפורט בטבלה 5 בסעיף 6.2 "אדריכלות" סעיף קטן 1 "תכנית הבינוי" הינה מחייבת וכל הגדלה של מ"ר עבור בניין תחשב סטייה ניכרת".

סעיף 6.2.1: "תכנית הבינוי : בקומות המסד על פי הגדרתן בתכנית זו לא תעלה תכנית הבניה על 85% משטח המגרש, בכפוף ליתר הגבלות התכנית"

מותר שטח מגרש 12: 3518 מ"ר * 85% = 2990.3 מ"ר. מוצע בקומת המסד: 2424.29 מ"ר – כמותר

סעיף 6.2.1.2: "בקומות שאינן חלק ממסד הבניין תקבע התכנית בהתאם לפירוט הבא (בבניין אחד):

על פי המוצג בנספח מס' 3 הטיפוס של מגרש 12 הינו c –מותר- 300 מ"ר לבניין אחד.

מותר 4 בניינים במגרש- מותר 1200 מ"ר - מוצע – 967 מ"ר- כמותר

סעיף 6.2.1.3: "פרישת טיפוס הבינוי ומספר המבנים בתאי השטח מפורטים בנספח קווי הבניין (מס' 3) מדובר בטיפוס c.

סעיף 6.2.1.4: "שטח התכנית המצוין לעיל כולל את כל שטחי הבניה המקוריים בקומה וכן מרפסות מקורות. השטח אינו כולל גגות ומרפסות גג שאינן מקורות".

סעיף 5 מתחת לטבלה: "בכל תאי שטח שלא נקבעה להם תכנית בטבלה 5 יחולו הוראות בנושא כמפורט בפרק 6.2 אדריכלות".

ע"פ תכנית 5600110 סעיף 6.1 ד' "ניתן להקים מרתפים בתחום המגרש- במגרש עולה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובמגרש יורד מתחת לקומת המסד התחתונה המרתפים יהיו בתכנית של על 100% וישמשו לשטחי שירות תת קרקעים בלבד" לא מוצעים מרתפים בבקשה.

3. קווי בניין, מס' מבנים ומרחק בין הבניינים- סטייה ניכרת

קווי בניין:

סעיף 6.21.3: "קווי הבניין ומספר המבנים כמפורט בסעיף 6.4 "קווי הבניין" בסעיפים 1 ו-2 וכן המרחק בין המבנים כמפורט בסעיף 6.4.3. "מרחקים בין בניינים" הינם מחייבים. כל צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין כל קו הבניין ו/או צמצום המרחקים בין המבנים ו/או שינוי מספר המבנים יחשבו סטייה ניכרת מתכנית"

סעיף 6.2.12 ו' "קו בנין 0 לקומות החניון, כלפי הרחוב, יותר רק כשהוא תת קרקעי במלואו."

סעיף 6.1.ו. שבתב"ע 560110: "ניתן יהיה להקים מרתפי חניה משותפים/ מחוברים לשני המגרשים מצרניים בהסכמת הבעלים. במקרים אלו תרשם זיקת הנאה בין המגרשים בכל השטחים הדרושים

לכניסה ולמעבר כלי רכב"

בסעיף 6.2.ה. מצוין כי: "בחזיתות שאינן פונות לרחוב תותר הקמת מרפסות זיז לא מקורות בקו בניין המיטיב ב-1 מ' לכל היותר מקו הבניין המאושר בתא השטח, ובלבד שהמרפסות כאמור תכללנה בתכנון כולל ואחיד של הבניין"-

בקומות החניון מוצעת בניה בקו 0- לכיוון הכביש-כשהיא ת"ק במלואה- כמותר.

בשאר הקומות הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין למעט מרפסות זיז המוצעות בחזית מזרחית וחורגות מקווי הבניין, המרפסות מקורות בחלקן וחורגות מעבר ל-1 מ' המותרים- פורסמה הקלה מתאימה

קוו בניין מחייב לרחוב-

בסעיף 6.4.2א' "בכל שטח התכנית יהיה קוו הבניין לרחוב מחייב. חזית הבניין תוצמד לקוו הבנייה לרחוב, לפחות ב-50% מאורכה".

ב. "במסגרת תכנית הבינוי כמפורט בסעיף 6.9 ומבלי לסתור את האמור בסעיף 6.4.1. מותר יהיה לקבוע קווי בניה נוספים כקווי בניה מחייבים, או לדרוש תאום בין חזיתות של בנינים סמוכים שאינן פונות לרחוב, וכן לקבוע הוראות נוספות שיבטיחו את האיכות החזותית של הבניינים ואת רווחת תושביהם"

סעיף 6.2 ב' בתב"ע 560110 "במקרים בהם המגרש מתעגל אין חובת הצמדות מלאה לאורך הקשת, וניתן לקבוע מס' נקודות השקה בין חזית הבניין וקו הבניין המעוגל באישור מהנדס העיר".

מדובר במגרש מתעגל, בחזית מערבית הפונה לרחוב, אין הצמדות לקו הבניין המחייב- נדרש לתקן, יש לקבל אישור אדריכל העיר לתכנית המתקנת כתנאי להפצה לגורמים- בדיון שהתקיים אצל מהנדס העיר בתאריך: 25.12.23 אושר התכנון שהוצג בפניו ביחס לקו הבניין המחייב לרחוב

מס' הבניינים-

ע"פ סעיף 6.4.1 א' "מספר הבניינים במגרש יהיה כמפורט בנספח קווי בניין לא יותר שינוי ממספר מבנים זה.

תב"ע 560110 מעדכנת סעיף זה כדלהלן: "יותר שימוש בטיפוסי בניה שונים מהמפורט לעיל וכן שינוי במס' המבנים במגרש בתנאים הבאים- התכנית הכוללת במגרשים לא תעלה ביותר מ-15% על המפורט בסעיף 6.2. שבתכנית 53751, וכן, ישמרו הוראות התכנית בכל הנוגע לשטחי בניה, גובה ומס' קומות ונסיגתן. יובטח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו התאמת ממדי המבנים וחזיתותיהם לפי עקרונות העיצוב של התכנית"-

ע"פ נספח קווי בניין מוצעים 4 בניינים במגרש- מבקשים 3 בניינים- אין מניעה בכפוף לעמידה בשאר הוראות התכנית הרשומים לעיל.

מרחק בין בניינים:

על פי סעיף 6.4.3:

במגרשים שמותרים בהם יותר מבניין אחד יהיו המרחקים המזעריים בין הבניינים 7 מ' או קיר משותף כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.

תותר חריגה מקומית מהוראה זו ועד מרחק מזערי של 6 מ', משיקולים תכנוניים הנובעים מצורת המגרש, - באישור מהנדס העיר."

מוצע מרחק בין בניינים : 12 מ' – כמותר

4. הוראות הפיתוח: מפלס ה-0.00, קירות תמך, גדרות, חצרות- סטייה ניכרת

סעיף 6.21.4 קובע סטייה ניכרת להוראות הפיתוח ע"פ סעיף 6.8

סעיף 6.8 : סעיפים 1-5:

1. גבהים ומפלסים:

עפ"י תב"ע 560110

א. "מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב בסמוך למבנה"

בניין 6- מפלס ה-0.00 המוצע +756.15, מפלס הרחוב הסמוך לכניסה הינו +755.25- כמותר

בניין 7- מפלס ה-0.00 המוצע +758.10, מפלס הרחוב הסמוך לכניסה הינו +757.00- כמותר

בניין 8- מפלס ה-0.00 המוצע +759.70, מפלס הרחוב הסמוך לכניסה הינו +759.10- כמותר.

2. שטחים מגוננים ונטיעות:

א. "לפחות 15% משטח מגרשי הבניה יגון ויטופח כשטח ירוק" –

יש להציג חישוב המוכיח כי 15% משטח המגרש מגון.

ב. "בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.

התקבל אישור שפ"ע

ג. סוגי העצים המאושרים לנטיעה הינם על פי נספח 12 – איכות הסביבה- סקר טבע עירוני.

התקבל אישור שפ"ע

3. חצרות פרטיות

א. במגרשי המגורים תותקן ככל האפשר לכל דירות הגן (צמודות הקרקע) חצר פרטית במפלס הדירה, אשר תוצמד בלעדית לדירה ותשמש לגינון ו/או למרפסת גן לא מקורה – בדירות קומה 2- ובקומת הכניסה מוצעות חצרות פרטיות.

ב. החצר תהיה מוקפת גדר בנויה, קיר תמך או כיוצ"ב - מוצעות גדרות.

ג. במגרשים משופעים ניתן להתקין דירות גן במספר מפלסים שונים, אשר אליהן יוצמדו חצרות פרטיות במפלס הדירה.

4. גדרות וקירות תמך

א. "קירות מגרשים הפונים לשטחים ציבוריים יהיו בגמר אבן משני צידיהם עד לגובה של 1.2 מ' מעל מפלס הרחוב. מעל גובה זה תותקן גדר חיה. במקרים של שיפועי רחוב חריגים תותר הגבהת הגדר באישור מהנדס העיר." ב. "קירות תמך יהיו בגמר אבן טבעית מסותתת וגובהם המרבי יהיה 3.5 מ'. במקרה של שיפועי קרקע גדולים יותקנו קירות תמך מדורגים אשר המרחק ביניהם לא יפחת מ – 1.5 מ'. חריגה מהוראה זו תעשה באישור מהנדס הוועדה בעת מתן היתר הבניה בכפוף להנחיות ביסוס".

ג. "סוג האבן, צורת הסיתות פרטי הגדר הקלה וגובהה יהיו על פי תכנית הבינוי" – התקבל אישור אדריכל העיר לבקשה

ד. "קירות תמך בגבול המגרש הפונים למפלסים נמוכים יותר ממפלס המגרש יותקנו עד לגובה שיידרש על ידי מהנדס העיר כדי למנוע שפכי עפר ודרדרת. במסגרת היתר הבניה הוועדה המקומית תקבע תנאים להבטחת ביצוע קירות התמך כנדרש." התקבל אישור אדריכל העיר לבקשה תנאי למתן היתר הגשת תצהיר מהנדס להבטחת ביצוע קירות תמך בגבולות המגרש הפונים למפלסים נמוכים למניעת שפכי עפר ודרדרת

5. שלביות הביצוע- סטיה נכרת:

ראה בהמשך.

7. מרפסות

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 אינם כוללים את שטחי המרפסות והקולנדות.

הערה 1.1 בתב"ע 5600110 מהווה סטייה ניכרת :

" תותר תוספת של 14 מ"ר עיקרי ליח"ד עבור מרפסת ובלבד שמרפסת זו תהיה כחלק ממערכת מרפסות זיזיות עוקבות במלואן בחזית המבנה הפונה לרחוב או חלק ממערכת מרפסות זיזיות שאינן עוקבות בתכנון כולל של הבניין, הכל בתיאום עם מהנדס העיר ".

לא תותר מרפסות שאינן עוקבות בחזית המבנה, למעט שטחי גגות ומרפסות גג הנוצרים כתוצאה

מנסיגה בהתאם להוראות התכנית "קו בניין בנסיגה" (סעיף 6.4 בהוראות ונספח 3) ואשר לא יחושבו במסגרת שטחי הבניה

לא יותר נידוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים או בין יח"ד אחת לשנייה, אלא אם יח"ד אלה ממוקמות ב-3 הקומות העליונות של הבניין ובתנאי ששטח מרפסת לא יפחת מ-12 מ"ר ליח"ד. כמו כן שטחים אלו אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" וכן במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל סטייה מהערה 1.1 זו תיחשב סטייה ניכרת "

1.2.4.א.1: "יותקנו מרפסות כמפורט בהערות לטבלה 5"

סעיף 6.2 ה' בתב"ע 5600110 " בחזיתות שאינן פונות לרחוב תותר הקמת מרפסות זיז לא מקורות בן בניין המיטיב ב- 1.0 מ' לכל היותר מקו הבניין המאושר בתא השטח, ובלבד שהמרפסות כאמור תכללנה בתכנון כולל ואחיד של הבניין.

בבקשה מוצעות מרפסות החורגות מ-14 מ"ר ליח"ד -יש להציג תמהיל מרפסות המציג שטח מקסימלי למרפסת- 14 מ"ר. תוקן- לא מוצעות מרפסות מקורות מעל 14 מ"ר

מוצעות מרפסות בין 3 קירות- יש לחשבן בשטח עיקרי.- תוקן בהתאם למותר

8. קולונדה- סטייה ניכרת

לא מוצעת קולונדה בבקשה,

שטחי הבנייה:

שטחים עיקריים:

ע"ק מותר: 6000 מ"ר מוצע: 5951.73 מ"ר נותרו: 48.27 מ"ר

ת"ק מותר: 1200 מ"ר מוצע: 1248.10 מ"ר חריגה של: 48.10 מ"ר

-החריגה תצומצם ע"ח יתרת שטח עיקרי ע"ק.

שטחי שרות:

ע"ק מותר: 2400 מ"ר מוצע: 2372.58 מ"ר נותרו: 27.42 מ"ר

שרות ת"ק מותר: 5774 מ"ר מוצע: 5799.56 מ"ר חריגה: 25.56 מ"ר

-החריגה תצומצם ע"ח יתרת שטחי שרות ע"ק.

הערה 1.5 : תותר העברת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה.

הערה 1.3 מתחת לטבלה : "השטחים המפורטים בטבלה כשטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין מיועדים לחנייה, מבנים ומתקנים לצרכי תפעול הבניין וכיוצ"ב. התקנתם תותר בקומות המסד (ע"פ הגדרות תכנית זו) ובמרתפים. לא תותר העברת שטחים אלו לקומות אחרות במבנה. סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5

מותר: 72 יח"ד מוצע: 86 יח"ד

פורסמה הקלה לתוספת 14 יח"ד (20%) - לפי תקנות שבס עד 20%- מוצע כמותר

מס' קומות

מותר ע"פ טבלה 5: 9 מעל הכניסה הקובעת ו 4- מתחת לכניסה הקובעת.

מוצע: 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 מתחת לכניסה הקובעת- יש לצמצם או לפרסם הקלה בעניין- פורסמה הקלה מתאימה

הערה 3.2 לטבלה 5: "מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת אינו כולל מתקנים טכניים". מוצעת יציאה לגג מחדר מדרגות.

גובה הבניה

מוצע $+32.40 = +790.5$

ע"פ נספח הבינוי מותר גובה של $+780.00$ - יש לצמצם למותר או לפרסם הקלה בעניין- פורסמה הקלה מתאימה

סעיף 6.1.ז. שבתכנית 560110:

"גובה מרבי של קומת הכניסה לבניין מגורים לא יעלה על 6.5 מ' ברוטו ובלבד שלא תפוצל ל-2 קומות"-

"גובה יתר קומות מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו לקומה. וכל חריגה מגובה זה יהווה סטיה ניכרת מתוכנית".

גובה קומות הכניסה המוצעות- 6.30 מ' -במסגרת המותר.

גובה קומות המגורים המוצעות- 3.50 מ' -כמותר.

נסיגות ודירוג מבנים

סעיף 6.4.5 : "דירוג מבנים:

א. בתאי שטח בהם מסומן "קו בנין בנסיגה" בנספח קווי הבניין (מס' 3) חובה על חזית הבניין לסגת לפחות פעם אחת בכל הקומות שמעל לקומה השישית (ממפלס הרחוב)

ע"פ נספח קווי בניין נדרשת נסיגה מחזית קדמית בקומה 7-9 באורך 3 מ'.

ב. עומק נסיגה לא יפחת מ – 2.5 מ' או מהמסומן בנספח קווי הבניין (מס' 3), המחמיר מביניהם.

ג. במסגרת תכנית בינוי, כמפורט בסעיף 6.9 ניתן יהיה לקבוע הוראות נוספות בעניין מאפייני הדירוג, מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים בדרוג משיקולי תכנון ובלבד שנשמרו עקרונות התכנית ומטרותיה, וזאת למעט הנושאים שנקבעו כמחייבים.

קיימת נסיגה בחזית מזרחית בלבד כאשר נדרשת נסיגה גם מחזית מערבית, הפונה לרחוב,

הנסיגה מוצעת מקומה 7 -9 בעומק של 2 מ' בלבד.

אך התוכנית אושרה ע"י אדריכל העיר ואין מניעה לאשרה בכפוף לסעיף ג' הרשום לעיל

דירוג להשכרה

4.1.2.א.5: "10% מיחידות הדירוג הן יחידות לצרכי השכרה וזאת לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים"

הוגשה בקשה למגרש בו מוצעות 183 יח"ד המיועדות להשכרה, המקיים הוראה זו.

חשמל

2.4.1 א': "חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים במלואם".

מוצע חדר חשמל בקומת החניה הת"ק.

מסד

מגרש 12- טיפוס c – מגרש יורד צר.

סעיף 1.9 ה' הגדרות בתכנית- מסד יורד- חלק מבניין יורד המצוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ואשר מתוכננים בו מגורים ו/או חניונים ושטחי שירות.

סעיף 6.4.4 קומת המסד

במסד יורד (ע"פ הגדרות תכנית זו):

א. תותר הצמדת קומת המסד לקו הרחוב ובלבד שלא יחרוג בגובה הרחוב.

ב. תותר הצמדת קומת המסד בין המבנים זה לזה בהתאם לנספח קווי הבניין.

ג. במרווחים שבין הבניינים, תחויב נסיגה של קומת המסד בעומק שלא יפחת מ-8 מ' מהגבול האחורי של תא שטח. בהתאם לנספח קווי בניין (מס' 3. נסיגה זו מחויבת וכל צמצום נסיגה זו יחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

בקומות המסד מוצעים מרווחים בין הבניינים בעומק של מעל 8 מ' מהגבול האחורי של המגרש- כנדרש

מבואות

סעיף 2.6.1 א': "תותקן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ-2 מ"ר ליח"ד.

86 יח"ד * 2 = 172 מ"ר מוצעות מבואות בגודל של כ-41 מ"ר בכל בניין- סה"כ 163 מ"ר ב-3 הבניינים. יש להציג לובי בהתאם - מוצע 175 מ"ר

מחסנים

המחסנים מוצעים בקומות החניון הת"ק ובגב הקומות הע"ק הקבור בקרקע.

מוצעים 12 מחסנים,

ככלל יש לתכנן מחסן לכל יח"ד ככל הניתן

גינה משותפת

סעיף 6.1.2.ב': "תותקן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ-30 מ"ר למבנה".
מוצעות גינות משותפות לבניינים בשטח העולה על 30 מ"ר לבניין-כנדרש.

חומרי גמר

סעיף 6.2.4 קובע הוראות לעניין חומרי גמר ועל שילובם בתכנית הבינוי
התקבל אישור אד' העיר לבקשה.

מסתורי כביסה במגרשי המגורים

סעיף 6.2.5 קובע הוראות לעניין מסתורי כביסה בבנייני המגורים :
"לכל יח"ד יהיה פתרון לתליית כביסה לייבוש" – מוצע כמותר
תב"ע 560110 מעדכנת סעיף זה לפיו- "לכל יח"ד יהיה פתרון לתליית כביסה לייבוש למעט יח"ד
ששטחן אינו עולה על 45 מ"ר"
ב. "מסתורי הכביסה ישולבו בחזיתות הבניין" – מוצע כמותר
ג. "המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן"
ד. "הפנייתם של המסתורים תהיה לחזית צידית או אחורית" –מסתורי הכביסה מוצעים בחזיתות
השונות בהתאם למיקום יח"ד, התקבל אישור אד' העיר.

מזגנים

סעיף 6.2.6 קובע הוראות לעניין מזגנים, בסעיף ד:
"פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה". – מוצג במסתורי הכביסה יחידות עיבוי
כמותר

יש לעמוד בכל הוראות סעיף 6.2.6.

קולטי שמש על הגג

סעיף 6.2.7 קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה - מוצעים קולטי שמש על הגג.

בתי גידול אינטגרליים בחניונים

סעיף 6.2.12: מרתפים וקומות חניה :

סעיף ג': "במגרשים בהם המרתף/החניונים התת קרקעיים מגיעים עד גבול המגרש יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג/המרתף חניון תת קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1 מ'. – יש להציג בתי גידול אינטגרליים בהתאם להוראות הסעיף.

חדרי אשפה

מוצעים חדרי אשפה בקומות הקרקע, התקבל אישור תברואה

שלביות הביצוע- סטייה ניכרת

סעיף 6.21.5 קובע סטייה ניכרת לעניין שלביות הביצוע: "שלביות הביצוע ע"פ סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת"

סעיף 7.1 קובע שלביות הביצוע למתן היתר בניה ראשון ל-750 יח"ד והמסחר,

היתר בניה ראשון למגרש מס' 6 הופק בתאריך: 05.10.2021

שלב 1 – תנועה

מתן היתר בניה ראשון ל-750 יח"ד והמסחר- השלמת ביצוע עבודות צומת הכניסה לשכונה מרחוב וינר במתכונת שלב א' כמפורט בנספח התנועה

- שלב זה יכלול את החיבור המזרחי של התכנית (המשך כביש מס' 5) לכביש הקיים (רח' גרשון אבנר)

יירשם כתנאי לקבלת היתר

שלב 2 – תנועה

מתן היתר בניה ראשון מעל-750 יח"ד - השלמת שדרוג צומת הכניסה במתכונת שלב ב' כמפורט בנספח התנועה (או ע"פ בדיקה מעודכנת לאותה עת) השלמת החיבור המזרחי של התכנית לכביש גרשון אבנר

שלב 3 – תנועה

מתן היתר בניה ראשון מעל-1000 יח"ד- הוצאת היתר או הרשאה עבור הפרדה מפלסית בצומת דרך חברון/ רח' אשר וינר

שלב 1 – שימור האמה . הגשת היתר בניה ראשון למגרשי מגורים- קביעת שלביות לפיתוח ושימור האמה בשטח התכנית במקביל לפיתוח ובניה בשטח, בתיאום עם רשות העתיקות.

- יירשם כתנאי לקבלת היתר

שלב 1 – צרכי ציבור. תכנית בינוי כאמור בסעיף 6.9- במסגרת תכנית הבינוי, הכוללת תכנית שלביות ביצוע ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו המפרטת:

1. חלוקה למתחמי בינוי למגורים

2. כל מתחם בינוי יכלול שצ"פים, כיכרות עירוניות, מבני ציבור דרכים שבילים וכיוצ"ב המותנים בפיתוח בד בבד עם המגרשים בכל מתחם ומתחם

הוגשה תכנית בינוי למתחם

שלב 2 – צרכי ציבור. תנאי למתן היתרי בניה ראשון בכל מתחם מגורים- מתן היתרי בניה ותכניות פיתוח לצרכי הציבור במתחם כפי שנקבע בתכניות השלביות

יירשם כתנאי לקבלת היתר

שלב 3 – צרכי ציבור. תנאי למתן טופס 4 לבנייני מגורים במתחם- טופס 4 לצרכי ציבור במתחם כפי שנקבע בתכנית השלביות

- יירשם כתנאי לטופס 4

שלב 4 – צרכי ציבור. היתר בניה ראשון מעבר ל – 750 יח"ד- ביצוע בפועל של מגרשי הספורט המאושרים בתכנית 7984 וקבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לכך

חיבור למערכת הביוב שלב 1 –. תנאי למתן היתר בניה ראשון- מתן היתר בניה למתקן קדם לטיהור שפכים ומתקן ויסות באתר מתקן טיפול הקדם של שפכי הקדרון, אשר כולל מט"ש זמני לטיפול בשפכי שכונת מורדות ארנונה. יירשם כתנאי לקבלת היתר

חיבור למערכת הביוב שלב 2 –. תנאי לתחילת עבודות ביצוע מבני המגורים בתחום התכנית- קבלת הצהרה חתומה מטעם מנכ"ל חברת הגיחון לפיה החלו עבודות להקמת המט"ש הזמני לטיפול בשפכי שכונת מורדות ארנונה במסגרת מתקן קדם לטיהור שפכים ומתקן ויסות באתר מתקן טיפול הקדם של שפכי הקדרון בהתאם להיתר בניה שניתן

- יירשם כתנאי לטופס 4

חיבור למערכת הביוב- שלב 3- תנאי למתן טופס 4 לבנייני מגורים במתחם- תחילת הפעלת המט"ש הזמני לטיפול בשפכי שכונת מורדות ארנונה במתקן קדם לטיהור שפכים ומתקן ויסות.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' תנועה מתאריך 28.06.2023 לפיו:

אין התנגדות לתכנית.

עבור 86 יח"ד מוצע 121 מ"ח עפ"י התקן.
מצורף אישור מטעם מוריה לשינויים בזכות הדרך בכפוף לאישור מחלקת דרכים.

שלביות ביצוע ותנאים לתיק עפ"י תב"ע 53751 סעיף 7.1".

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 11.07.2023.

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע מתאריך 23.05.2023

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 27.06.2023

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 17.07.2023

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 11.07.2023

אישור ניהול פרויקט שלם וליווי יזמים

התקבל אישור רחל הורביץ לבקשה אישורה מתאריך 11.05.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה חתימת המבקשים, חוכרי הנכס- "צרפתי נוימן נדל"ן בע"מ" יש לקבל חתימת רמ"י כתנאי להיתר.

מידע קודם

מתאריך	
15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה היא לבנית 3 בנינים בני 9 ו-10 קומות מגורים מעל 3 קומות ת"ק למגורים וחניה, סה"כ 86 יח"ד. אין מניעה מלאשר את הבקשה בתנאים
15/05/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית בתאריך: 30.08.2023 נידון התיק בוועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים, כחלק מהתיקונים נדרשו לצמצם מרפסת מקורה המוצעת מעבר לקו בניין, התאמת מס' קומות וגובה בניה בהתאם למותר. כעת מובא התיק לדיון בשנית לאחר ביצוע הליך פרסומי בו פורסמו ההקלות הבאות (בנוסף להקלות שפורסמו בעבר- לתוספת יח"ד ושינוי בתמהיל יח"ד): -"תוספת קומה במבנים 7,6 - תוספת יחידות דיור" -"הקלה מסעיף 6.2 (ה) בדבר מרפסות זיז לא מקורות - לאפשר מרפסות זיז מקורות (מתכנית מס' (0560110) - מגבלת קו בניין במגרש מתעגל" -"הגבה המבנים עד לגובה של 793.55 + מ' לעומת 792.00 + מ" המותרים עפ"י תכנית - שיפור תכנון" תום מועד להגשת התנגדויות: 12.04.2024 - לא הוגשו התנגדויות. יתר ההערות תוקנו, אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 22/03/2024 תוספת קומה במבנים 7,6 - תוספת יחידות דיור הקלה מסעיף 6.2 (ה) בדבר מרפסות זיז לא מקורות - לאפשר מרפסות זיז מקורות (מתכנית מס' (0560110) - מגבלת קו בניין במגרש מתעגל הגבה המבנים עד לגובה של +793.55 מ' לעומת +792.00 מ" המותרים עפ"י תכנית - שיפור תכנון		
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים 30/08/2023 לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה . יש לתקן תכניות עפ"י ההערות המסומנות בתכנית a		
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים 23/08/2023 מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה . יש לתקן תכניות עפ"י ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית 23/08/2023 מדובר בבקשה לבניית 3 בניינים חדשים בני 9 ו-10 קומות מעל 3 קומות ת"ק למגורים וחניון סה"כ 86 יח"ד, בשכונת ארנונה במגרש 12 על פי תב"עות 53751 ו-560110 המגרש יושב בין רחוב ארנונה ובין פארק האמה בניין 6 הוא הבניין הדרומי ובניין 8 הוא הבניין הצפוני לבקשה פורסמו הקלות לתוספת יח"ד ושינוי בתמהיל יח"ד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים		
הכנת נוסח פרסום 03/04/2023 תוספת עד 20% יחידות דיור, סה"כ 86 יח"ד במקום 72		

המותרות על פי תכנית - שיפור תכנון הקלה מסעיף 6.1.1 (א) בדבר אי תכנון יחידות דיור בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר בכל בניין - מוצעות 10 יח"ד בגודל 45 מ"ר, המשלימות 60 יח"ד קטנות בשכונה בהתאם לתכנית. היחידות מתוכננות במגרשים 5 ו- 8 - בכל מגרש 5 יח"ד.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	חישובים סטטיים חתומים ע"י טומי קרגולה	13
	יש לעומד בכל תנאי שלביות הביצוע כמפורט בתאור הבקשה	14
כן	תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י הנהלת האגף עבור מגרש 10 (היתר 22/579)	15
	אישור רמ"י על תוכניות סופיות	16
כן	אישור סופי של מחלקת דרכים	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לבנית 3 בנינים בני 9 ו-10 קומות מגורים מעל 3 קומות ת"ק למגורים וחניה,
סה"כ 86 יח"ד.

אין מניעה מלאשר את הבקשה בתנאים

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2011/1018.06</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת קומה למבנה משרדים קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרסונה הולדינגס לימיטד אבי חבר
עורך הבקשה	אדריכל הוק דורון
מתכנן השלד	שירן יוסי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

כנפי נשרים 35, אזור תעשייה גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30332	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1128933	תחילת תוקף	11/10/2023	1	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3599

תאור הבקשה

לבניין משרדים קיים בן 9 קומות מעל 5 קומות ת"ק הנמצא בין רחובות כנפי נשרים ובית הדפוס מבקשים תוספת קומת משרדים,

לציין כי במסגרת היתר 11/1018.5 הנמצא בהליך סגירת תיק אושרו 7 קומות משרדים ומבני ציבור בנוסף לקומות הקיימות

בבנין משולבים שטחי מסחר בקומת הקרקע.

נספחי תב"ע:

במקום חלה תב"ע מס' 1128933 אשר הופקדה ביום 23.04.02 ואושרה ביום 11.10.23

התב"ע כוללת: תקנון, תשריט ונספחי בינוי.

נספח הבנוי מחייב לעניין מיקום ההפרשה הציבורית ומס' מקומות החניה.

התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין: זיקת הנאה וקווי בניין.

פרסום:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"תוספת קומת משרדים אחת למבנה משרדים קיים למימוש הזכויות הקיימות במסגרת הגובה המאושר בתב"ע".

תום מועד להגשת התנגדויות: 12.03.2024 - לא הוגשו התנגדויות.

להלן פרוט הבקשה המוצעת:

קומה 16: מוצעת קומה נוספת ל-9 קומות הקיימות ו-7 המאושרות במסגרת היתר 11/1018.5

בקומה זו מבקשים שטחי משרדים, ממ"מ ומרפסת.

חניה

קומות החניה לא השתנו מהיתר קודם.

התקבל אישור חניה התאריך 26.03.2024: "אין התנגדות לתכנית.

עבור תוספת שטחי משרדים דרוש 11 מ"ח עפ"י תקן חניה שתב"ע 1128933

מאושרים 264 מ"ח עפ"י היתר בניה 2011/1018.03

סה"כ דרוש קיים+ תוספת 247 מ"ח

סה"כ נותרו 17 מ"ח עודפות בחניון קיים.

מוצע אופציה להסבת חניות רגילות לחניות אופנועים בעתיד על חשבון חניות עודפות"- יש לצמצם

חניות עודפות או להסב לחניות אופנועים

על פי הוראות התכנית בסעיף 6.2 – חניה:

א. התכנית ממוקמת על ציר רק"ל, החניון הקיים נותן מענה לתקן חניות באזור רכבת קלה

עבור תוספת הבינוי המוצעת לשימושי תעסוקה ומסחר. על כן התכנית אינה מוסיפה מקומות

חניה לחניון הקיים. מספר מקומות החניה בבניין לעת הוצאת היתר הבניה יהיה בהתאם לטבלת

מאזן החניה שבנספח התנועה .

ב. תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות

בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים. שטחים אלו יהיו מעבר לאחוזי הבניה

המירביים בתכנית זו .

ג. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי .

ד. החניון והפיתוח יכללו מקומות חניה לאופניים.

סטייה ניכרת

על פי סעיף 8.6 הקובע סטייה ניכרת:

1. זיקות הנאה למעבר רגלי, כפי שסומנו בתשריט, ונקבעו בסעיף 6.4

2. קווי הבניין – כמסומן בתשריט

מיקום/קווי בניין

על פי תשריט התב"ע וכן על פי תיק קווי בניין 2023/6797 נקבעו קווי בניין.

על פי סעיף 2.8.6 נקבעה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין.

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין.

גובה הבניין

בהוראות התכנית סעיף 3.4.1.2: "גובה הבינוי המרבי יקבע ל 77 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת בהתאם למסומן בנספח הבינוי , לעת הוצאת היתר בניה ניתן להוסיף לגובה הנתון 3 מ' נוספים עבור מערכות טכניות בגג".

מוצע גובה גג עליון- 73.44 מ'- כמותר

מס' קומות

מותר על פי טבלה 5: 16 מעל הכניסה הקובעת ו-5 מתחת לכניסה הקובעת ובנוסף קומת גג טכני ויציאה לגג

מוצע- 17 קומות וקומת גג טכני מעל 5 קומות ת"ק- פורסמה הקלה מתאימה- אין מניעה לאשר.

גג המבנה

בהוראות התכנית סעיף 5א.4.1.2: "הציוד על גבי הגג ימוקם תוך נקיטת אמצעים המבטיחים את הסתרתו" –

תכנית הבנייה

בהוראות התכנית סעיף 2א.4.1.2: "תכנית הבנייה המקסימלית תעמוד על 65% משטח המגרש, וזאת בהתאם למפורט בנספח הבינוי, שטחי הצללות וקירוי, וכן שטחי מרפסות יהיו מעבר לתכנית המותרת".

הקומה המוצעת עומדת בהוראה זו.

שטחי הבנייה:

המוצגים ע"י עורך הבקשה:

עיקרי:

משרדים –

עיקרי:

ע"ק מותר: 20387 מ"ר ע"ק קיים+מוצע: 18873.03 מ"ר. נותרו: 1513.97 מ"ר (לאחר קיזוז שטחי שרות חורגים בסך 1473.14 נותרו: 40.83 מ"ר שטחים עיקריים ע"ק)

ת"ק מותר: 1610 מ"ר ת"ק קיים: 1596.02 מ"ר נותרו: 13.98 מ"ר

שרות:

ע"ק מותר: 4680 מ"ר ע"ק קיים+מוצע: 6153.14 מ"ר- חריגה של 1473.14 מ"ר- יקוזזו משטחים עיקריים עודפים. סה"כ שטחים עיקריים ע"ק-

מסחר –

לא מוצע שטח למסחר במסגרת בקשה זו

מבני ציבור

לא מוצע שטח למבני ציבור במסגרת בקשה זו

מרפסות

מוצעת מרפסת בין 3 קירות- חושב במניין שטחים עיקריים.

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 7.2: "הבניה תבנה בהינף אחד"- בבקשה זו מבקשים בניית קומה נוספת על המותר בתב"ע-

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 מימוש התכנית : 10 שנים מיום אישורה. עד לתאריך: 11.10.33

אישורים שהתקבלו:

מחלקת איכות הסביבה:

התקבל אישור בתאריך: 15.04.2024 לפיו: "תעשיות איורור וחומ"ס בחינת מיקרואקלים להיתר נערכה לפי הנחיות הרשות לאיכה"ס. מסקנות הבדיקה מאושרות. תוספת הקומה אינה בעלת משמעות ביחס להיתר 2011/1018.05 שאושר בינואר 2024. אין תנאים לטופס 4 אולם אנו ממליצים על מרחב מגוון בכניסות למבנה. כללי מהות הבקשה תוספת 7 קומות משרדים למבנה קיים, זהו שלב ג' לפרויקט. קומות החניון, קרקע, וקומות 1-8 ללא שינוי. ההגשה מבקשת תוספת קומות 9-15 וכן גג טכני. תנאים לטופס 4 הצגה בעין של גמר הפיתוח הנופי וניקיון כל פסולת הבניין."

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור בתאריך: 13.03.2024

מחלקת הסדרי תנועה:

התקבל אישור חניה התאריך 26.03.2024: "אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת שטחי משרדים דרוש 11 מ"ח עפ"י תקן חניה שתב"ע 1128933 מאושרים 264 מ"ח עפ"י היתר בניה 2011/1018.03 סה"כ דרוש קיים+ תוספת 247 מ"ח סה"כ נותרו 17 מ"ח עודפות בחניון קיים. מוצע אופציה להסבת חניות רגילות לחניות אופנועים בעתיד על חשבון חניות עודפות"-

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י "פרסונה הולדינגס לימיטד" בעלי הנכס ומבקש הבקשה בנוסף ל-"עץ השקד ייזום בע"מ".

מידע קודם

מתאריך	
15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
15/05/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת קומת משרדים ל-9 קומות הקיימות ו-7 המאושרות במסגרת היתר 11/1018.5 אשר נמצא בהליך סגירת התיק, סה"כ 17 קומות ע"ק מעל 5 קומות ת"ק. הבניין ממוקם בין רחובות כנפי נשרים ובית הדפוס, בניין משולבים שטחי מסחר בקומת הקרקע ושטחים למבני ציבור. במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: "תוספת קומת משרדים אחת למבנה משרדים קיים למימוש הזכויות הקיימות במסגרת הגובה המאושר בתב"ע". בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית למעט ההקלה שפורסמה, אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים
20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק תוספת קומה שמינית ל-7 קומות מאושרות על פי תוכנית 1128933-101 מעל מבנה קיים - למימוש הזכויות הקיימות במסגרת הגובה המאושר בתב"ע.

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 משרד הבריאות	10
	הפקת היתר 11/1018.5	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הרשומים בתיאור הבקשה

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2022/0412.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 9 קומות בבית חנינה.סה"כ 27 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ע"י מחמד סלמי מחמד פרג סלמי
עורך הבקשה	קואסמי סחר
מתכנן השלד	אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל בירוני 0 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30611	83	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
151209	תחילת תוקף	17/05/2016	3	מגורים ד	1113
7469א	תחילת תוקף	09/01/2015	44ד	אזור מגורים 1 מיוחד	5603

תאור הבקשה

בשכונת בית חנינה רחוב אל בירוני, מבקשים הקמת בניין חדש בן 9 קומות, 27 יח"ד למגורים על פי תב"ע 151209 בתא שטח 3.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 151209 אשר הופקדה מיום 24.11.2015 ותחילת תוקפה הינו מיום 02.05.2016

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ח' לעניינים הבאים: גובה בניין, מס' קומות, קווי בניין, מרחק בין בניינים.

נספח בינוי מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות וקווי בניין.

פרסום

בתאריך 01.05.2023 במסגרת פתיחת התיק פורסמו ההקלות:

הקלה מהוראות התכנית בדבר גובה קירות התמך - 4 מ במקום 3 מ

הקלה מהוראות התכנית בדבר פתרון מסתורי כביסה - פתרון במרפסות ו/או בשטח הדירתי.

עד תום מועד להגשת התנגדויות- לא התקבלה התנגדות.

פירוט הבניה המוצעת:

קומות 3-, 2-, 1-:

מוצעות 3 קומות חניון, מחסנים וחללים טכניים תת קרקעי. הכניסה לחניון מוצעת ממגרש 2- המבוקש בתיק 2022/413 הנמצא טרם הוצאת היתר, בהתאם לנספח הבינוי.

תכנית קומת קרקע:

בקומה מוצעת הכניסה לבניין מחזיתו הצפון מזרחית בהתאם למוצע בנספח הבינוי, בקומה מוצעות 3 יח"ד עם חצרות.

תכנית קומה א' – ח' :

מוצעות 3 יח"ד בכל קומה עם מרפסות.

תכנית קומת גג:

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות ומתקנים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 27 יח"ד

סטייה ניכרת:

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ח' קובע סטייה ניכרת לעניין:

גובה הבניה

קווי בניין

מס' קומות

מרחק בין בניינים

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

גובה הבניה- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ח' 1 " גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת"

מותר ע"פ טבלה 5: +31.45 מוצע +30.42 ומעליו חדר יציאה לגג עד למפלס +32.82

הערה 1 לטבלה 5 "תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד עד לגובה 33.28 מ' מעל הכניסה הקובעת"

מוצע במסגרת המותר.

מס' קומות - סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ח' 2 " מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת"

ע"פ טבלה 5 ונספח הבינוי מותר 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

מוצע 9 קומות מעל הכניסה הקובעת 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

סעיף 4.1.2 א' 1 "בכל תא שטח מתאי השטח 1-3 המיועדים למגורים תותר הקמת בניין חדש בן 9 קומות מעל 3 קומות מרתף לחניה סה"כ 3 בניינים. מס' קומות מוצע כמותר.

מיקום/קווי בניין - סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ח' 3 " קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום

השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת "

המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים.

מרחק בין בניינים - סטיה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ח' 4 "המרחק המינימלי בין הבניינים יהיה 8 מ' צמצום המרחק בין הבניינים יחשב כסטיה ניכרת"- בבקשה זו מוצע הבניין במגרש 3 בלבד- כאשר המרחק ממנו לבין גבול המגרש הינו 5.9 מ' הבניין במגרש מס' 2 מוצע בתיק 2022/13 במרחק 4.5 מ' מגבול המגרש- מוצע כמותר.

מרפסות

סעיף 4.1.2.א. קובע הוראות לעניין מרפסות כדלהלן:

תותר הקמת מרפסות זיז לפי התנאים להלן:

השטח המירבי של מרפסות זיז לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד

לא יותר ניווד שטחי המרפסות המופיעים בטבלה 5 לשטחים אחרים בבניין.

בכל בניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד

מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גדולה ממידת העומק שלה

שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

מוצעות מרפסות זיזיות מקורות ושאינן מקורות לכל יח"ד , יש להציג תמהיל המוכיח כי שטח מרפסת לא עולה על 10 מ"ר.

מוצעות מרפסות ש מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גדולה ממידת העומק שלה- יש לצמצם או לחילופין לפרסם הקלה.

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

עפ"י טבלה 5 מותר 270 מ"ר שטח למרפסות.

מוצע: 234.72 מ"ר- כמותר

מפלס ה-0.00

ע"פ נספח הבינוי מפלס ה-0.00 = +755.5 מוצע כמותר

מס' יח"ד

מותר: 27 יח"ד מוצע כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2.א.2.: "לפחות 20% מיח"ד בשטח התוכנית יהיו בשטח מרבי של 80 מ"ר" - יש להציג תמהיל יח"ד המוכיח עמידה בסעיף זה.

תמהיל יח"ד

סעיף 4.1.2.א' 2 "לפחות 20% מיח"ד בשטח התכנית יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר" יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף זה.

שטחי בניה

שטחי הבניה על פי טבלה 5:

עיקרי ע"ק מותר: 3065 מ"ר מוצע: 3063.9 מ"ר נותר: 1.1 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 459 מ"ר מוצע: 458.9 מ"ר

שרות ת"ק מותר: 2148 מ"ר מוצע: 2210.93 מ"ר חריגה: 62.93 מ"ר

סעיף 4.1.2.ט"ז גמישות להיתר " במידה ולעת מתן בניה יידרשו מקומות חניה נוספים מעבר למופיע בתכנית זו, תותר תוספת קומות תת"ק ושטחים תת"ק מעבר למפורט בטבלה 5 בכפוף לתקן החניה מספר מק"ח מוצע בהתאם לתקן, חריגה מוצעת כמותר.

מחסנים

מוצעים 26 מחסנים עבור 27 יח"ד- המחסנים מוצעים מקומות הת"ק , יש להציע מחסן לכל יח"ד ולציין כי גובה תקרה 2.20 מ'.

תכסית

עפ"י טבלה 5- תכסית מותרת- 40%

שטח המגרש- 1113 מ"ר מוצעת תכסית מירבית של 38.99% משטח המגרש- כמותר

זיקת הנאה

זיקת הנאה למעבר רגלי:

עפ"י סעיף 4.1.2.ג.: השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי ויחול עליו ההנחיות הבאות:

בשטח זה יותר מעבר להולכי רגל בלבד

שטח זה יפותח כמעבר צבורי עם זיקת הנאה למעבר רגלי ע"י מגיש הבקשה להיתר ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבנייה

להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

זיקת ההנאה מסומנת בהתאם לתב"ע ומתוכננת כמעבר להולכי רגל- כנדרש

זיקת הנאה למעבר ברכב:

עפ"י סעיף 4.1.2.ד.: השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב הינו לכלי רכב ללא מגבלה כלשהי ויחול עליו ההנחיות הבאות:

בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב

השטח הנ"ל ישמש את דיירי הבניינים בתאי שטח 1-3 בלבד, לשם גישה לקומת החנייה הת"ק.

שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה לכלי רכב ע"י מגיש הבקשה להיתר לתאים הצמודים ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבניה.

החזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתאי השטח הצמודים

להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח

זיקות ההנאה למעבר ברכב מסומנות בהתאם למסומן בתב"ע ומתוכננות כמעבר לרכב- כנדרש

חניה

מוצעות 3 קומות חניה הכוללות 35 מקו"ח, מחסנים, חדר מדרגות וחללים טכניים.

הכניסה לחניון מתוכננת מחניון מגרש 2,

עפ"י 4.1.2.א.6: "הכניסה לחנייה הת"ק תהיה משותפת בשטח אשר בו נקבעה זכות זיקת הנאה לכלי רכב"

מיקום הכניסה לחניון תואם את נספח הבינוי.

בסעיף 4.1.2.ב. מצוינות הוראות לעניין חניה כדלהלן:

1. תותר פתרון חניה ת"ק במלואה בלבד- החניה מוצעת ת"ק במלואה- כנדרש
2. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר התקבל אישור מח' הסדרי תנועה לתכנון המוצע.

הוראות פיתוח

עפ"י סעיף 4.1.2.ב.: "גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'" פורסמה הקלה בדבר גובה קירות תמך 4 מ' במקום 3 מ'- גובה קירות התמך מוצע בגובה של 4.30 מ'- יש לצמצם עד לגובה של 4 מ'.

גג

סעיף 4.1.2.א 1 " בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה" מוצעים קולטי שמש על הגג ומערכות טכניות עם הסתרת מערכות, התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע.

מסתורי כביסה

עפ"י סעיף 4.1.2.ו.: "במסגרת היתר הבניה יוצגו מסתורי כביסה לשם שמירה על מראה ראוי של חזית הבניינים"- פורסמה הקלה מהוראות התכנית בדבר פתרון מסתורי הכביסה – פתרון במרפסות ו/או בשטח הדירות.

מי נגר

סעיף 6.2.: "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" הוצג תמהיל המוכי כי 20.22% מהשטחים הינם חדירי מים.

הריסה

סעיף 4.1.2.ט"ו "מבנה/ גדר המסומן בסימון להריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה" מוצעת גדר להריסה ע"ג תכנית הפיתוח בהתאם למוצע בתשריט.

מימוש התכנית

סעיף 7.2 "זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה"- תחילת תוקפה של התוכנית- 17.05.2016

שלביות ביצוע

ביצוע הבניה- הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים- בבקשה זו מבוקש הבניין שבמגרש 3 במלואו.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "מחמד סלמי" במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 03.07.2023

הסדרי תנועה – חניה

התקבל אישור הסדרי תנועה מתאריך 09.07.2023

אין התנגדות לתכנית

מוצע 35 מ"ח עבור 27 יח"ד חדשות
בכפוף לאישור מחלקת דרכים
תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרו

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 08.06.2023

תיק שוחרר לדיון בלבד.

תנאי להוצאת היתר בניה הינו חתימת כתב התחייבות חלף הסכם פיתוח לפי החלטת ועדה אגפית מ
18.04.23 עבור תיקים 22/413 ו22/412

תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 04.06.2023

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 23.01.2024

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע בתנאים מתאריך 05.06.2023

1. תכנון עקרוני מאושר. לפני קבלת היתר בנייה יש להגיש תוכניות מפירות לשפ"ע.

2. אין עצים במגרש.

יש לחזור לקבלת אישור סופי מח' שפ"ע

מידע קודם

מתאריך	
15/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	יש להציג תמהיל המוכיח כי שטח מרפסת לא עולה על 10 מ"ר.
	מוצעות מרפסות ש מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גדולה ממידת העומק שלה- יש לצמצם או לחילופין לפרסם הקלה.
	יש להציג תמהיל המוכיח כי לפחות 20% מיח"ד בשטח התכנית יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר .
	יש להציע מחסן לכל יח"ד ולציין כי גובה תקרה 2.20 מ'.
	יש לצמצם קירות תמך עד לגובה של 4 מ'.
	יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7469א תחילת תוקף: 09/01/2015 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד מדובר בבקשה לבניין מגורים בשכונת בית חנינה רחוב אל בירני, עפ"י תב"ע 15209 תא שטח 3, בן 9 קומות ע"ג 3 קומות חניה תת קרקעיות, סה"כ 27 יח"ד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה פרט לעניין רוחב ועומק מרפסות זיז אשר לגביהם יש לצמצם או לחילופין לפרסם הקלה.	06/03/2024	חוות דעת תכנונית
הקלה מהוראות התכנית בדבר גובה קירות התמך - 4 מ במקום 3 מ הקלה מהוראות התכנית בדבר פתרון מסתורי כביסה - פתרון במרפסות ו/או בשטח הדירתי	27/04/2023	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	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	13

	בקשה כאמור בתקנה 52	
14	אישור מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר	
15	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	
16	תאום עם מנהל התעופה האזרחית	
17	הינו חתימת כתב התחייבות חלף הסכם פיתוח לפי החלטת ועדה אגפית מ 18.04.23 עבור תיקים 22/413 ו 22/412 (מח' דרכים)	
18	אישור סופי מח' שפ"ע	
19	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור	
20	אישור תכנית לפיתוח הדרך שממזרח לתכנית באישור תושי"ה	
21	אישור רת"א	

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

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג תמהיל המוכיח כי שטח מרפסת לא עולה על 10 מ"ר.

מוצעות מרפסות ש מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גדולה ממידת העומק שלה- יש לצמצם או לחילופין לפרסם הקלה.

יש להציג תמהיל המוכיח כי לפחות 20% מיח"ד בשטח התכנית יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר .

יש להציע מחסן לכל יח"ד ולציין כי גובה תקרה 2.20 מ'.

יש לצמצם קירות תמך עד לגובה של 4 מ'.

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2021/0249.00</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת מגדל מגורים בן 31 קומות, מעל קומת כניסה וגני ילדים. סה"כ 173 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה קרסו נדל"ן בע"מ -
עורך הבקשה	אדריכל ביטמן בן-צור בועז
מתכנן השלד	מהנדס שליו דורון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קולומביה 28 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	148	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
496463	תחילת תוקף	08/06/2019		

תאור הבקשה

דיון נוסף לאחר שירד מסדר היום

ברחוב קולומביה שבשכונת קריית מנחם מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית פינוי והריסת מבנים קיימים, בניית 2 מגדלי מגורים, 3 מבני מגורים עם חזית מסחרית ושטחי ציבור - סה"כ 454 יח"ד. המתחם כולו מוגש ב-4 בקשות נפרדות.

בבקשה זו מבקשים את בניית המגדל המערבי בן 31 קומות ע"ק מעל קומת כניסה וגני ילדים 173 יח"ד בתא שטח 2 (אזור מגורים ד') עפ"י תב"ע 496463.

במקביל מקודמות בקשות מס' 21/247-50 לבניית המרתפים, הבניינים והמגדלים.

בקשה להריסה מבוקשת בתיק 21/247.1 אשר אושר בוועדה.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית מס' 964634 אשר הופקדה בתאריך 13/03/2018 ואושרה בתאריך
08.06.2019

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"הקלה לתוספת 23 יח"ד מעל 150 יח"ד המותרות לפי תכנית 496463 במסגרת 20% המותרים מכח
תקנות התכנון והבניה, נימוקי ההקלה: תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים"

עד תום מועד להגשת התנגדויות- הוגשה התנגדות אשר הוסרה

להלן פרוט הבניה המוצעת:

מוצע בניין בן 31 קומות מעל קומת כניסה עם גני ילדים, 4 קומות הת"ק מבוקשות בתיק 21/247

תנאי למתן היתר- קבלת היתר בניה לתיק 2021/247

חניון:

מוצעות 4 קומות חניון תת קרקעי אשר מבוקשות בתיק 21/247.

קומת קרקע מפלס 0.00

בקומה זו מוצעת הכניסה לבניין מחזית צפונית אל לובי ראשי הכולל 2 חדרי מדרגות ומעליות .

וכן, מוצעים 3 גני ילדים עם כניסה נפרדת מאזור המגורים, מכיוון דרום מזרח. כאשר גן אחד לא מוצע
בבקשה זו ויבוקש בהתאם לתב"ע עתידית.

קומה 1

מוצעת קומה חלקית הכוללת 4 יח"ד בקומה.

קומות 2-31

מוצעות 6 יח"ד בקומה למעט בקומה 31 בה מוצעות 2 יח"ד בלבד.

תכנית גגות :

מוצע גג בטון שטוח הכולל קולטים, מאגרי מים וחדר משאבות,

היציאה אל הגג מחדר המדרגות.

הריסה:

סה"כ מוצעים להריסה בכל המתחם- בנייני מגורים הכוללים 96 יח"ד, מבנה מסחרי ו-2 מבני ציבור (גני ילדים)

עפ"י סעיף 4.2.2.ג: "הבינוי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה "

הבניינים הקיימים מסומנים להריסה, מוצג על גבי תכנית המדידה

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה

יצוין כי הריסת הבניינים מוגשת בתיק מס' 21/247.1 אשר אושר וטרם התקבל בו היתר.

סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 2.6. קובע סטייה ניכרת לעניין:

1. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מכיוון השצ"פ

2. קווי בניין

3. מרחק בין חזיתות הצד של המבנים במגרש 4

4. גובה מבנים

5. הוראות לעניין מרפסות כמצויין בסעיף 4.1.2.א

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

1. מפלסי הכניסות -סעיף סטיה ניכרת

סעיף 6.2. 1. "מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מכיוון השצ"פ יהיו תואמים למפלסי הפיתוח הסמוך כך שתתאפשר נגישות מרבית בין השצ"פ לבניו, סטיה מהוראה זו תחשב סטיה נכרת"

מפלס הכניסה המוצע: 806.62

מפלס השצ"פ המוצע: 806.50 - כנדרש

2. מיקום/קווי בניין- סעיף סטיה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 20/6755 מידע בו סומנו קווי בניין כאשר קו הבניין סומן באדום, קו בנין ת"ק סומן בכחול וקו הבניין העילי סומן בירוק,

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

יש לסמן בתוכניות את קווי הבניין בהתאם למסומן במפת המדידה שבתיק המידע.

3. מרחק בין חזיתות הצד של המבנים במגרש 4- סטיה נכרת

לא רלוונטי לבקשה זו.

4. גובה מבנים- סטיה נכרת

מותר: 109 מ' מעל הכניסה הקובעת.

מוצע: 106.97 מ'- במסגרת המותר

עפ"י הערה 1 לטבלה 5: מעל גובה זה יותרו חדר מכונית/חדר יציאה לגג, מאגרי מים ומעקה בגובה 2 מ'- מעל מפלס הגג מוצע חדר יציאה לגג, חדר משאבות ומאגרי מים

5. מרפסות- סטיה נכרת:

בסעיף 4.2.2.א מפורטות הוראות לעניין מרפסות כלהלן:

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

2. המרפסות יכולות להיות מקורות ולא מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.

3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד

4. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין.

5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.

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

-כל סטיה מהוראות אלו תחשב סטיה נכרת.

מוצעות מרפסות זיז מקורות ומקורות חלקית במסגרת כוללנית ואחידה כמה שניתן לבניין.

לכל יח"ד מוצעת מרפסת אחת בלבד ובשטח של עד 11 מ"ר למעט מרפסות בשטח של 20 מ"ר המוצעות ל-7 יח"ד - יש לצמצם עד לשטח של 14 מ"ר או לחשב השטח החורג במניין השטחים העיקריים.

יש להציג תמהיל מרפסות המוכיח כי שטח מרפסת לדירה אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע שטח המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר ליח"ד.

שטחי המרפסות המוצעות סה"כ: 1901.19 מ"ר

מותר עפ"י טבלה 5: 1800 מ"ר- יש לצמצם או לחשב שטח חורג במניין השטחים העיקריים.

יש לסמן מרפסות מקורות/ לא מקורות כראוי.

מוצעות מרפסות בין 3 קירות- יש לבצע פרט ניתוק או לחשבן במניין שטחים עיקריים

מס' קומות:

מותר: 32 קומות ע"ק ו-5 קומות ת"ק

מוצע: 32 קומות ע"ק- כמותר.

קומות הת"ק ייבחנו בתיק 21/247

מס' יח"ד:

על פי טבלה 5 מותר: 501 יח"ד מוצע: 731 יח"ד

מבקשים 23 יח"ד מעבר למותר- פורסמה הקלה בעניין- "הקלה לתוספת 23 יח"ד מעל 150 יח"ד המותרות לפי תכנית 496463 במסגרת 20% המותרים מכח תקנות התכנון והבניה, נימוקי ההקלה: תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים"

בסעיף 2.4.2 מצוין כי: "תתאפשר גמישות לעניין תוספת יח"ד בתחום התכנית והכל במסגרת הסמכות הנתונה בידי הועדה המקומית על פי החוק, לא תותר הפחתה של יח"ד".

התקבלה חו"ד שלילית בעניין תוספת יח"ד של מנהל מחלקת תכנון, מר עופר אהרון- ראה פרוט בהמשך.

סעיף 6.5.1: "התכנית תציע תמהיל יח"ד מגוון אשר יכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר"- 20% מתוך 173 יח"ד=35 יח"ד-

הוצג תמהיל המוכיח כי 82 יח"ד מוצעות בשטח של עד 80 מ"ר

שטחי בניה:

מגורים:

שטח עיקרי:

ע"ק- מותר: 13940 מ"ר מוצע: 13842.13 מ"ר- נותרו: 97.87 מ"ר

ת"ק- מותר: 0 מ"ר מוצע: לא מוצעים שטחים ת"ק בבקשה

שטחי שרות :

ע"ק- מותר: 6100 מ"ר מוצע: 5266.23 מ"ר- נותרו: 833.77 מ"ר

ת"ק- מותר: 6509.7 מ"ר מוצע: בבקשה זו לא מוצעים שטחים ת"ק, החניון מבוקש בתיק 21/247

מבנים ומוסדות ציבור:

מותר: 330 מ"ר מוצע: 235.67 מ"ר עיקרי+38.42 מ"ר (ממ"מ)= 274.09 מ"ר סה"כ

בהערה 2 לטבלה 5 מצוין כי- 115 מ"ר עיקרי לכל גן (שטחי ממ"מ נכללים בשטחים העיקריים), מתוכם 60 מ"ר חצר מקורה (30 מ"ר) לכל גן,

יש לחשב שטח חצר מקורה במניין השטחים העיקריים ושלא יפחת מ-30 מ"ר לכל גן- וכן, יש לוודא עמידה בשטחים מותרים

מבני ציבור

סעיף 4.2.2.א קובע הוראות לעניין השטחים המיועדים למבני הציבור:

1. "מוסדות החינוך בקומת הקרקע של בנייני המגורים, בשטח המסומן בנספח הבינוי במגרשים 1 ו-2 בצבע ירוק וכחול המצוי בקומת הקרקע של הבניין ויותר שימוש לגני ילדים בלבד, מיקום גני הילדים בנספח הבנוי מחייב לצורך זה".

2. שטח גני הילדים חצרותיהם יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת החלוקה החדשה, והבעלות של העירייה בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית בשטח שיסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף"

3. לכל גן ילדים תשוך חצר בשטח שלא יפחת מ-175 מ"ר".

גני הילדים מוצעים בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.

שטח החצרות המוצעות לגנים הינו- 178 מ"ר- ו-145 מ"ר- נדרש לתכנן חצר שלא תפחת מ-175 מ"ר כאשר 30 מ"ר מתוחם יהיה מקורה.

התקבל אישור אגף מבני ציבור לתוכנית.

מוצע שטח עבור

גן ילדים נוסף אשר לא כלול בבקשה ויבוקש בעתיד עפ"י תב"ע 1301258

מחסנים:

בבקשה זו לא מוצעים מחסנים.

קומות הת"ק מבוקשות בתיק 21/247 וכוללות מחסנים- ככלל יש לתכנן מחסן לכל יח"ד- יש לוודא עמידה בדרישה זו.

תוכנית 496463 מבטלת את תכנית מתאר 62 וכוללת נספח בינוי ללא מחסנים על כן אין מניעה לאשר מחסנים ע"ק.

גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'

אשפה:

עפ"י סעיף 6.9: "לכל מגדל יהיה פיר פינוי אשפה מרכזי לחדר מכלי אשפה".

מוצע פיר פינוי אשפה בצמוד לחדר המדרגות.

-התקבל אישור מחלקת תברואה לבקשה.

גדרות:

עפ"י סעיף 6.5.5: "גדרות הפונות לכיוון השצ"פ לא יעלו על 1.2 מ' ממפלס הפיתוח הסמוך. מעל גדרות אלה תותר גדר קלה או חיה בלבד" - גבהי הגדרות המוצעות אינו עולה על 1.2 מ' - כמותר

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 להוראות התכנית קובע הוראות לעניין שלביות ביצוע:

1. תנאי להיתר בניה- אישור מהנדס העיר לפתרון הטכנולוגי לאיסוף אשפה

- הכנת חו"ד סביבתית הכוללת הצללה, עוצמת רוחות, מטרדי רעש ועוד בתאום עם מחלקת איכות הסביבה.

2. תנאי למתן היתר בניה/ הריסה/ חפירה ראשון- הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה

3. תנאי למתן היתר בניה ראשון- הגשת תכנית פתוח לשצ"פים ולדרכים בתחום התכנית לאישור שפ"ע ותושי"ה ובתאום עם אדריכל העיר.

5. תנאי לטופס 4 מגדל ראשון- השלמת החניון לשביעות רצון מחלקת תושי"ה ושפ"ע

6. תנאי לאכלוס מגדל ראשון- פיתוח שצ"פ לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.

7. הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבוצע ללא תלות במבנין האחרים בתכנית וללא תלות בפינוי הדיירים בשטח אותם מבנים אחרים.

בעלויות

החלקה בבעלות עיריית ירושלים ובעלים פרטיים- התקבלה חתימת המבקשים, חברת "קרוסו נדלן בע"מ" ע"י יופי כח של הבעלים וחתימת מחלקת נכסי העיריה לפתיחת התיק בלבד.

תנאי להיתר- קבלת אישור סופי של מחלקת נכסי העיריה.

אישורים:

בתאריך 3.11.21 התקבלה חו"ד מנהל מחלקת תכנון מר עופר אהרון לעניין תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תב"ע, לפיו:

1. תכנית הפינוי בינוי ברחוב קולומביה (מס' 496463) עתידה להוסיף 276 יח"ד ל- 96 יח"ד קיימות שה"כ יהיו 372 יח"ד בפרויקט.

2. בשטח התכנית קיימות 8 כיתות גני ילדים אותם התכנית מציעה להריסה, ועדיין לא נמצא פתרון ביניים מוסכם עבור כיתות אלה עד לסיום הבנייה.

3. כעת מבוקשת תוספת שבס של 46 יח"ד, כך שיחס הפינוי בינוי יאמיר ל- פי 4.4, יחס פינוי בינוי גבוה לאזור. מדובר על צפיפות חריגה של כ-80 יח"ד לדונם.

4. נציין גם כי בתב"ע המאושרת מוצעת הפרשת שטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל 1.1 דונם אשר קטנה בכ- 300 מ"ר מהשטח הקיים למבנים ומוסדות ציבור המיועד להריסה. כמו כן צורת המגרש למבני ציבור המוצע אינה רגולרית ולא תאפשר ניצול מיטבי של השטח.

5. מעבר לכך, התכנית לא נותנה מענה פרוגרמטי לנדרש מתוספת יח"ד המוצעת, אלא למעשה "מחזירה" את כיתות גני הילדים שעתידות להיחרס במסגרת הפרוייקט.

6. בקריית מנחם בכלל ובאזור התכנית בפרט, ישנן תכניות רבות לפינוי בינוי אשר יעמיסו על התשתיות הקיימות באופן ניכר. פרוגרמה שנעשתה במחלקה למדיניות התכנון וקיבלה אישור מחודש בבדיקה על ידי צוות הבקרה לתכנית אב יובלים גנים, העלתה שהיצע השטחים הציבוריים והשטחים פתוחים בשכונה מועט ומה שקיים בעייתי למימוש. וכי הוא מספק לכ- 5500 יח"ד בשתי השכונות. אישור הבקשה יהווה תקדים ועלול לגרום לכך שיוזמות נוספות בשכונה במבנים שהוגדרו ע"י תכנית האב כמצריכים פינוי בינוי לא יקודמו. או שלחלופין יקודמו מבלי לתת מענה מספק לשירותי ציבור.

לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי אין לאשר את הבקשה לתוספת יח"ד ((שבס) בפרוייקט זה.

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך: 7.2.2022

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך: 04.04.2022

התקבל אישור מח' מבני ציבור בתאריך 27.02.2022

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך: 30.01.2022

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 30.03.2022 לפיו: "אין התנגדות לתכנון עקרוני של השצ"פ, תנאי להיתר- אישור תוכניות מעודכנות".

אישור מחלקת דרכים:

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך: 17.02.2022 לפיו: " בקשה של התחדשות עירונית במתחם קולומביה - אין מניעה לקידום התיק לדיון בוועדת הרישוי בלבד ובכפוף לאישור בקרת התנועה .

תנאי להוצאת היתר בנייה הינו חתימה על כתב התחייבות חלף הסכם לאחר אישור אגף תקציבים

לתקצוב עתידי .

משרד אייל קראוס תכנן ואישר תכנון הסדרי תנועה הכולל שינויים גיאומטריים , הסדרות חנייה ציבורית, תכנון מעגל תנועה במקום הצומת של מקסיקו / קולומביה,

אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 01.03.2022

מימוש התכנית:

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה,

אישורה של התוכנית ביום-

מידע קודם

מתאריך	
15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י המפורט בתאור הבקשה, תנאי להיתר יהיה אישור תכנית 1301258 למטלה הציבורית הנדרשת.	
15/05/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית בתאריך 08.06.2022 נידון התיק בוועדה והוחלט להורידו מסדר יום כדי לאפשר פגישה עם הצוות המקצועי למציאת מענה פרוגמטי עבור מוסדות החינוך הנדרשים בגין תוספת יח"ד. בישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר בינואר 2024 הוחלט כי תקודם תב"ע המסדירה שטח למוסדות חינוך במקום שטחי מחסנים המוצעים בבקשה המקורית כאשר תנאי לדיון בבקשה יהיה לכל הפחות פתיחת תיק תב"ע, ותנאי להיתר יהיה אישור התב"ע והתאמת הבקשה להיתר לתב"ע החדשה. כעת, לאחר פתיחת תיק תב"ע מס' 1301258 הוגשה תוכנית בה מסומן שטח לגן ילדים אשר אינו נכלל בהיתר זה במקום שטח המחסנים שבתכנית המקורית. מתוכננים 131 מחסנים בחניון הת"ק	

מבחינתנו, אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הרשומים ומפורטים בתאור הבקשה		
כדי לאפשר לקיים פגישה עם הצוות המקצועי.	08/06/2022	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
באם לאשר את הבקשה למרות התנגדות המחלקה למדיניות תכנון לתוספת יח"ד כמפורט בחו"ד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה למעט ההקלה שפורסמה לתוספת יח"ד. באם יוחלט לדחות התנגדות המחלקה למדיניות תכנון- אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן התוכנית בהתאם להערות שבתכנית a ולתאור הבקשה	31/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, פינוי והריסת מבנים קיימים בניית 2 מגדלי מגורים, 3 מבני מגורים עם חזית מסחרית ושטחי ציבור - סה"כ 454 יח"ד, ברחוב קולומביה שבקריית מנחם. בבקשה זו מבקשים את בניית המגדל המערבי בן 31 קומות מעל קומת כניסה עם גני ילדים, סה"כ-173 יח"ד בתא שטח 2 (אזור מגורים ד') עפ"י תב"ע 496463. במקביל מקודמות בקשות מס' 21/247-50 לבניית המרתפים, הבניינים והמגדלים. בקשה להריסה מבוקשת בתיק 21/247.1 אשר אושר בוועדה בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה למעט	31/05/2022	חוות דעת תכנונית

ההקלה שפורסמה לתוספת יח"ד- התקבלה חו"ד מנהל מחלקת תכנון מר אופר אהרון המתנגדת לתוספת יח"ד. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
הקלה להוספת 23 יח"ד מעל 150 יח"ד המותרות לפי תכנית 101-0496463, במסגרת 20% המותרים מכח תקנות התכנון והבניה. נימוקי ההקלה: תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחים.	22/06/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	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 - בקרה מרחבית	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
	תנאי לקבלת היתר בניה ראשון- הגשת תכנית פתוח לשצ"פים ולדרכים בתחום התכנית לאישור שפ"ע ותושי"ה ובתאום עם אדריכל העיר.	14
	תנאי למתן היתר בניה/ הריסה/חפירה ראשון- הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה	15
	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה	16
כן	חתימה על כתב התחייבות חלף הסכם לאחר אישור אגף תקציבים לתקצוב עתידי בהתאם לדרישת מחלקת דרכים	17
	אישור סופי של מחלקת שפ"ע	18
	לבדוק האם יש לקבל אישור רמ"י על תתי חלקות או על חלקות	19
	100% חתימות מכתב מעו"ד	20
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	21
	אישור תב"ע 1301258	22
	אישור מחלקת המאור	23
	אישור מחלקת המאור	24

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י המפורט בתאור הבקשה,
תנאי להיתר יהיה אישור תכנית 1301258 למטלה הציבורית הנדרשת.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2023/0104.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, עבודות הריסה, בניית מרפסת, שינויים ללא תוספת שטחים, התקנת מעלית חיצונית, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	בית מלון
מהות בקשה	הוספת מעלית חיצונית+ גשר הנגשה למלון ללא תוספת שטחים, ריצוף חצר, ריצוף מרפסת גג,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלדן מלונות ונופש בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע שמואל
מתכנן השלד	הנדסאי לוי ליאור
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אגריפס 4 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30074	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30074ג	תחילת תוקף	16/07/1959	8	אזור מסחרי	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב אגריפס 4, שבמרכז העיר. גוש: 30074 , חלקה: 5008.

מדובר במבנה מגורים קיים, בן חמש קומות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

בחזית צפונית אחורית מבוקשים מעלית וגשרון.

במפלס +0.00 מוצעים שינויים בפיתוח השטח וכוללים הקמת גדר וכן ריצוף חצר.

במפלס +15.17 מוצע ריצוף ושימוש במרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"בניית מעלית חיצונית בקו – 0 – מחוץ לקווי הבניין - הנגשה".

"בליטת גשר מעבר לקו בניין בחזית צפונית בשיעור של 2.50 מטר - הנגשה".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/07/11. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5008. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע ע"י דסק רישוי במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
05/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
	מומלץ לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית:
	שטחי בניה:
	יצוין, מוצעת גדר בפיתוח השטח. גדר זו יוצרת כליאה של שטח בין 3 קירות – יכול ויידרש לחישוב תחת מניין שטח עיקרי.
	אישור שפ"ע:

ביום 31.12.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שפ"ע. אישור שימור: ביום 28.11.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת השימור. חו"ד אדריכלית: טרם התקבל אישור מחלקת שימור. את נושא הפח המחורר יש לתאם מול מחלקת שימור. עורך הבקשה יתאם חומרי גמר מול מחלקת שימור. לא אותר במערכת - על עורך הבקשה להוכיח קיומו של היתר עבור מלון. יש למספר חדרי אירוח בהתאם להיתר שיוכח. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית	05/05/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 30074ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מסחרי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 30074 ג' תחילת תוקף 1959/07/16. - תכנית 5022. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/07/25 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה:		

המוצע מבוקש מחוץ לתחום קווי בניין מאושרים ואף "נושק" לגבול החלקה. לנידון פורסמה הקלה. מבוקשת מעלית מכוח תקנות בנייה במרווחים – התאמות לנגישות בחזית אחורית. שטחי בניה: מוצעת מעלית מכוח תכנית 5022. בפיתוח השטח מוצע ריצוף של 32.85 מ"ר. במפלס +15.20 מוצעת מרפסת גג בשטח של 99.83 מ"ר. יצוין, מוצע בפיתוח השטח גדר. גדר זו יוצרת כליאה של שטח בין 3 קירות – יכול ויידרש לחישוב תחת מניין שטח עיקרי. אישור שפ"ע: ביום 31.12.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שפ"ע. אישור שימור: ביום 28.11.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת השימור. חו"ד אדריכלית: טרם התקבל אישור מחלקת שימור. את נושא הפח המחורר יש לתאם מול מחלקת שימור. עורך הבקשה יתאם חומרי גמר מול מחלקת שימור.		

לא אותר במערכת - על עורך הבקשה להוכיח קיומו של היתר עבור מלון. יש למספר חדרי אירוח בהתאם להיתר שיוכח. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מעלית חיצונית בקו 0- מחוץ לקווי בנין בליטת גשר מעבר לקו בנין בחזית צפונית בשיעור של 2.50 מטר	20/06/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	8

המלצת האגף

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

מומלץ לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית:

שטחי בניה:

יצוין, מוצעת גדר בפיתוח השטח. גדר זו יוצרת כליאה של שטח בין 3 קירות – יכול ויידרש לחישוב תחת מניין שטח עיקרי.

אישור שפ"ע:

ביום 31.12.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים.

כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שפ"ע.

אישור שימור:

ביום 28.11.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים.

כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת השימור.

חו"ד אדריכלית:

טרם התקבל אישור מחלקת שימור.

את נושא הפח המחורר יש לתאם מול מחלקת שימור.

עורך הבקשה יתאם חומרי גמר מול מחלקת שימור.

לא אותר במערכת - על עורך הבקשה להוכיח קיומו של היתר עבור מלון.

יש למספר חדרי אירוח בהתאם להיתר שיוכח.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2006/0196.01</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממדים ותוספת יח"ד אחת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר אליאס זאדה אריה
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	מהנדס חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמואל ברוך 15, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30044	54	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1006	תחילת תוקף	05/03/1964			
1006	תחילת תוקף	05/03/1964			
4490	תחילת תוקף	21/09/1995			
4490	תחילת תוקף	21/09/1995			
4490	תחילת תוקף	21/09/1995	54	אזור מגורים 3 מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת נמצאו 2 היתרי בניה שהופקו בחלקה הנידונה.

בתאריך 14/10/2010 הינו להיתר בניה בת.ב. 2006/196.00 עבור "תכנית שינויים בסמכות מהנדס עיר",

בתאריך 17/03/2007 הינו להיתר בניה בת.ב. 2006/196.0 עבור "היתר מקורי ל 10 יח"ד".

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין בן 6 קומות וגג רעפים המשמש למגורים וחנויות עבור 10 יח"ד אחת ברחוב שמואל ברוך 15 בשכונת מחנה יהודה גוש: 30044 חלקה: 54.

מצב מוצע:

תוספת ממ"דים ל6 יח"ד תוספת של שטחיים עיקריים ומרפסות זיז.

קומת מרתף מפלס -2.80, -3.15:

הפיכת שטח מעלית ומבואת מעלית לשטח עיקרי וסיפוחו ליח"ד 2.

חזית דרומית- תוספת ממ"ד עבור יח"ד 1 במקום שטח עיקרי תוך כדי הקטנת יח"ד זו מהיתר קודם, מדרגות חיצוניות עבור כניסה למרפסת במפלס ה-0.00+ עבור יח"ד 11- חדשה.

קומת קרקע מפלס -0.00+:

חזית דרומית-הוספת יח"ד חדשה מס' 11, תוספת ממ"ד ליח"ד זו ומרפסת זיז בעומק ל1.47 מ' וברוחב 3.71 מ' סה"כ 5.60 מ'.

קומה א' מפלס +3.60:

חזית דרומית- תוספת ממ"ד עבור יח"ד 3, תוספת שטח עיקרי, הרחבת מרפסת זיז מקורה בעומק 0.92 מ' וברוחב 3.90 מ' סה"כ 3.50 מ'.

חזית צפונית- סגירת מרפסת זיז באלומיניום וזכוכית.

קומה ב' מפלס +6.40:

חזית דרומית- תוספת ממ"ד עבור יח"ד 5, תוספת שטח עיקרי, הרחבת מרפסת זיז מקורה בעומק 0.92 מ' וברוחב 5.40 מ' סה"כ 5.11 מ'.

חזית צפונית- סגירת מרפסת זיז באלומיניום וזכוכית.

קומה ג' מפלס +9.20:

חזית דרומית- תוספת ממ"ד עבור יח"ד 7, תוספת שטח עיקרי, הרחבת מרפסת זיז מקורה בעומק 0.92 מ' וברוחב 5.91 מ' סה"כ 5.80 מ'.

חזית צפונית- סגירת מרפסת זיז באלומיניום וזכוכית.

קומה ד' מפלס +12.00:

חזית דרומית- תוספת ממ"ד עבור יח"ד 9, תוספת שטח עיקרי, הרחבת מרפסת זיז מקורה בעומק 0.92 מ' וברוחב 5.91 מ' סה"כ 5.80 מ'.

חזית צפונית- סגירת מרפסת זיז באלומיניום וזכוכית וקירוי בזכוכית.

פיק גג רעפים מפלס +16.54:

ללא שינוי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות.

"הקלה בקו בניין אחורי לקומה אחת לבניית עמודת ממד"ים"

"תוספת גובה (בקו בניין אחורי לקומה אחת) לבניית עמודת ממד"ים"

"תוספת יח"ד בשטח הפחות מ-75 מ"ר"

לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5054.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת
	מוצע בבקשה תוספת ממ"דים ל6 יח"ד תוספת של שטחיים עיקריים ומרפסות זיז, על מנת לבקש ממ"דים לדירות אלו נדרש שינוי במיקומם ותנאים רבים נוספים, נדרש צמצום שטח העיקרי המבוקש מעבר לקו בניין, כלל המרפסות מלבד המרפסת בקומת קרקע אינן ניתנות לאישור.

הסגירות המבוקשות ניתנות לאישור מבחינה רישוית מחלקת השימור דוחה סגירות אלו. התקבלו תנאים טרם דיון כולל אישור שימור אך בפועל מחלקת השימור אינה מאשרת את רוב הבקשה- בכללותם סגירת מרפסות וממדים. סטייה ניכרת: המוצע בבקשה חורג בכל סעיפי סטייה ניכרת בתב"ע. ראה סעיפים: שטחי בניה, תוספת קומות, תוספת גובה בניה, קווי בניין. קווי בניין: ממ"דים מחוץ לקו בניין-הממ"דים נדרשים בתיקון- ראה סעיף ממ"דים. מרפסות זיזיות מחוץ לקו בניין בחזית מזרחית - לא ניתן לאשר ראה סעיף מרפסות זיז. מבואות עבור הכניסה לממ"ד - בקומות ב' ג' וד' לא ניתן לאשר הנ"ל יוצר הקטנת מרווחים שהינה סטייה ניכרת בתב"ע. מדרגות חיצוניות מקומת 2.80- ל-0.00+- - לא ניתן לאשר- ראה סעיף מדרגות חיצוניות. שטחי בניה: על עורך הבקשה להסיר מבואות מקומה ב' והלאה. מרפסות זיז: ניתן לאשר מרפסת זיז בקומת הקרקע בהתאם לסעיף ב' לא ניתן לאשר את שאר המרפסות המוצעות עקב חריגתם מקו הבניין שלא בהתאם לסעיף ב'- המרפסות הינן בתוך קו בניין שהינו לקומה אחת ולא לשאר הקומות ועל כן מהווה סטייה ניכרת להקטנת מרווחים.		

מדרגות חיצונית: קומת מרתף מפלס -2.80, -3.15: חזית דרומית- מדרגות חיצוניות עבור כניסה למרפסת במפלס ה-0.00+ עבור יח"ד 11. לא ניתן לאשר את המדרגות- המדרגות חורגות כ-2.40 מ' מקו בניין כחול ומהוות סטיה ניכרת להקטנת מרווחים. מס' קומות: תוספת שטחים עיקרים עבור מבואה לממ"ד בקומות ג' ד' וה' – לא ניתן לאשר, הנ"ל יוצר חריגה במספר הקומות, יש להצמיד את הממ"דים לקו הבניין הירוק ולהוריד מבואות. ממ"דים: לא ניתן לאשר ממד"ים באופן המבוקש. נדרשים הפרטים הבאים: הצמדת הממדיף לקו בניין כחול, תוך כדי הורדת המבואות עבור הממ"דים לכל קומות המבנה. הנ"ל יוצר סטיה ניכרת לעניין מס קומות, שטחי בניה והקטנת מרווחים בשונה מממ"ד שניתן מחוץ לקו בנין ומעבר לשטחים המותרים. יש להוסיף לבקשה תכנית צל לממ"דים לשאר יח"ד בחלקה. יש להציע ממד"ים זהים בגודלם ולא מוקטנים בחלק מהקומות. יש לצמצם גודל ממ"ד לכ-9 מ"ר נטו ולא 11.9 מ"ר המבוקש בבקשה. יש להמציא אישור שימור לעמודת הממדים עקב דחית מחלקת השימור את העמודה. אישור שימור: יש להמציא אישור שימור מעודכן לבקשה המתקנת.		

חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הליקויים כפי המופיע בתכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4490 תחילת תוקף: 21/09/1995 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4490 תחילת תוקף 21.09.1995 אזור מגורים 3 מיוחד. תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תב"ע 4490 סעיף 8: "תוספת קומות, תוספת גובה	05/05/2024	חוות דעת תכנונית

בניה, הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי בניה" המוצע בבקשה חורג בכל סעיפי סטיה ניכרת בתב"ע. ראה סעיפים: שטחי בניה, תוספת קומות, תוספת גובה בניה, קווי בניין." נספח בינוי: ע"פ תב"ע 4490: בחלקה הנ"ל חלים מס נספח בינוי (שותקים) נספח 4 הינו נספח רלוונטי המראה סגירת מרפסות זיזיות באלומיניום וזכוכית. מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +3.60: חזית צפונית- סגירת מרפסת זיז באלומיניום וזכוכית. קומה ב' מפלס +6.40: חזית צפונית- סגירת מרפסת זיז באלומיניום וזכוכית. קומה ג' מפלס +9.20: חזית צפונית- סגירת מרפסת זיז באלומיניום וזכוכית. קומה ד' מפלס +12.00: חזית צפונית- סגירת מרפסת זיז באלומיניום וזכוכית וקירוי בזכוכית. הסגירות המבוקשות תואמות סגירות הניתנות במרפסות זיז ע"פ נספח. שאר התוספות המבוקשות בבקשה אינן רלוונטיות לנספח הבינוי מפורטים מטה. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף "שלביות ביצוע".		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/05/21 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות בקווי הבניין המאושרים. ממ"דים מחוץ לקו בניין- פורסמה הקלה לממ"דים "הקלה בקו בניין אחורי לקומה אחת לבניית עמודת ממד"ים"- הממ"דים נדרשים בתיקון- ראה סעיף ממ"דים. מרפסות זיזיות מחוץ לקו בניין בחזית מזרחית - לא ניתן לאשר ראה סעיף מרפסות זיז. קומת קרקע מפלס -0.00+, חזית דרומית -מרפסת זיז בעומק 1.47 מ' וברוחב 3.71 מ' סה"כ 5.60 מ'- ניתן על פי התב"ע ראה סעיף מרפסות זיז. מבואות עבור הכניסה לממ"ד - בקומות ב' ג' וד' מוצעות מבואות עבור כניסה לחדר הממ"ד מחוץ לקו ירוק ובתוך קו בניין כחול הנותן בניה רק ב2 קומות ראשונות- לא ניתן לאשר הנ"ל יוצר הקטנת מרווחים שהינה סטיה ניכרת בתב"ע. מדרגות חיצוניות מקומת -2.80 ל-0.00 + - בשונה מהמותר בתב"ע- לא ניתן לאשר- ראה סעיף מדרגות חיצוניות. שטחי בניה: מותר ע"פ תב"ע סעיף 10 (ד): תב"ע נפחית ללא אחוזי בניה. מוצע בבקשה: תוספת ממ"דים, מבואות עבור הממדים ומרפסות זיז, המבואות המבוקשות הינן חורגות הן לעניין קווי בניין והן לעניין תוספת קומות ועל כן אף חורגות לעניין השטחים הנגזרים ממגבלות התב"ע ועל כן יוצרות תוספת שטח- תוספת שטח הינה סטיה ניכרת בתב"ע- לא ניתן לאשר- על עורך הבקשה להסיר מבואות מקומה ב' והלאה. מס' יח"ד: מותר ע"פ תב"ע: סעיף 10 (ג) "תותר תוספת יחידות דיור חדשות בשטח התכנית בתנאי שגודלה של יחידה חדשה לא יפחת מ-75 מ"ר. תנאי לקבלת היתר ליחידות חדשות יהא שיפוץ היחידות הקיימת בחלקה."		

מוצע בבקשה: יח"ד 11 חדשה בקומת ה-0.00+ בגודל של 27 מ"ר. פורסמה הקלה לתוספת יח"ד קטנה מ75 מ"ר. מרפסות זיז: מותר ע"פ תב"ע: סעיף 10 (ה) 1. תותר בניית מרפסות זיזיות ומדרגות חיצוניות בתנאים הבאים: המרפסות והמדרגות החיצוניות תיבנינה בהתאם למפורט בנספח מ' 4. המרפסות והמדרגות הזיזיות לא תבלוטנה יותר מאשר 1.5 מ' מעבר לקווי בניין המסומנים בתשריט. מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס +0.00: חזית דרומית-מרפסת זיז בעומק ל1.47 מ' וברוחב 3.71 מ' סה"כ 5.60 מ'. קומה א' מפלס +3.60: חזית דרומית- הרחבת מרפסת זיז מקורה בעומק 0.92 מ' וברוחב 3.90 מ' סה"כ 3.50 מ'. קומה ב' מפלס +6.40: חזית דרומית- הרחבת מרפסת זיז מקורה בעומק 0.92 מ' וברוחב 5.40 מ' סה"כ 5.11 מ'. קומה ג' מפלס +9.20: חזית דרומית- הרחבת מרפסת זיז מקורה בעומק 0.92 מ' וברוחב 5.91 מ' סה"כ 5.80 מ'. קומה ד' מפלס +12.00: חזית דרומית- הרחבת מרפסת זיז מקורה בעומק 0.92 מ' וברוחב 5.91 מ' סה"כ 5.80 מ'. ניתן לאשר מרפסת זיז בקומת הקרקע בהתאם לסעיף ב' לא ניתן לאשר את שאר המרפסות עקב חריגתם מקו הבניין שלא בהתאם לסעיף ב'- המרפסות הינן בתוך קו בניין שהינו לקומה אחת ולא לשאר הקומות ועל כן מהווה סטיה ניכרת להקטנת מרווחים.		

מותר ע"פ תב"ע סגירת מרפסות זיז סעיף 10 (ה'): בתנאים הבאים: א. הסגירה תבוצע בזכוכית בלבד במסגרת ברזל, עץ או אלומיניום צבוע, בהתאם למפורט בנספח 4. ב. הגגות במרפסות זיזיות עליונות יבנו מזכוכית, אלומיניום צבוע בטון או ציפוי בפח נחושת בלבד. ג. יאסר שימוש באסבסט, פח גלי ואלומיניום טבעי או מגלון, בהתאם למפורט בנספח מס' 4 מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +3.60: חזית צפונית- סגירת מרפסת זיז באלומיניום וזכוכית. קומה ב' מפלס +6.40: חזית צפונית- סגירת מרפסת זיז באלומיניום וזכוכית. קומה ג' מפלס +9.20: חזית צפונית- סגירת מרפסת זיז באלומיניום וזכוכית. קומה ד' מפלס +12.00: חזית צפונית- סגירת מרפסת זיז באלומיניום וזכוכית וקירוי בזכוכית. הסגירות המבוקשות תואמות סגירות הניתנות במרפסות זיז ע"פ נספח. מדרגות חיצונית: מותר ע"פ תב"ע: סעיף 10 (ה) 1. תותר בניית מרפסות זיזיות ומדרגות חיצוניות בתנאים הבאים: המרפסות והמדרגות החיצוניות תיבנה בהתאם למפורט בנספח מ' 4. המרפסות והמדרגות הזיזיות לא תבלוטנה יותר מאשר 1.5 מ' מעבר לקווי בניין המסומנים בתשריט. תיאסר הקמת מדרגות חיצוניות שגובהן עולה על קומה אחת		

מפני הקרקע שמהן מתחיל מהלך המדרגות. מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -2.80, -3.15: חזית דרומית- מדרגות חיצוניות עבור כניסה למרפסת במפלס ה-0.00+ עבור יח"ד 11- חדשה. לא ניתן לאשר את המדרגות- המדרגות חורגות כ-2.40 מ' מקו בניין כחול ומהוות סטיה ניכרת להקטנת מרווחים. מס' קומות: מוצע בבקשה: תוספת ממ"דים במיקום בו מותר קומה אחת ע"פ קווי הבניין בתשריט - אך פורסמה הקלה בנידון. עקב כך שבקו הבניין באזור בו מבוקשים הממ"דים מותרת בניה בקומה אחת, הממ"דים הניתנים נצמדים למבנה בו מבוקש מספר קומות קיים (6) ואין מניעה מלאשר ממ"ד מחוץ לקו בניין בכפוף לתיקונים ראה סעיף ממ"דים. להלן ההקלה שפורסמה: "תוספת גובה (בקו בניין אחורי לקומה אחת) לבניית עמודת ממד"ים" תוספת שטחים עיקרים עבור מבואה לממ"ד בקומות ג' ד' וה' – שטחים אלו המבוקשים באזור בו ניתנת בניה של 2 קומות יוצרים חריגה במספר הקומות- והנ"ל מהווה סטיה ניכרת- לא ניתן לאשר, יש להצמיד את הממ"דים לקו הבניין הירוק ולהוריד מבואות. שיפוע הגג: שיפוע הגג ללא שינוי. ממ"דים: מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -2.80, -3.15: חזית דרומית- תוספת ממ"ד עבור יח"ד 1 במקום שטח		

עיקרי תוך כדי הקטנת יח"ד זו מהיתר קודם. קומת קרקע מפלס $+0.00$: חזית דרומית- תוספת ממ"ד ליח"ד 11 . קומה א' מפלס $+3.60$: חזית דרומית- תוספת ממ"ד עבור יח"ד 3. קומה ב' מפלס $+6.40$: חזית דרומית- תוספת ממ"ד עבור יח"ד 5. קומה ג' מפלס $+9.20$: חזית דרומית- תוספת ממ"ד עבור יח"ד 7. קומה ד' מפלס $+12.00$: חזית דרומית- תוספת ממ"ד עבור יח"ד 9. לא ניתן לאשר ממד"ים באופן המבוקש. נדרשים הפרטים הבאים: הצמדת הממדיף לקו בניין כחול, תוך כדי הורדת המבואות עבור הממ"דים לכל קומות המבנה. הנ"ל יוצר סטיה ניכרת לעניין מס קומות, שטחי בניה והקטנת מרווחים בשונה מממ"ד שניתן מחוץ לקו בנין ומעבר לשטחים המותרים. יש להוסיף לבקשה תכנית צל לממ"דים לשאר יח"ד בחלקה. יש להציע ממד"ים זהים בגודלם ולא מוקטנים בחלק מהקומות. יש לצמצם גודל ממ"ד לכ"מ 9 נטו ולא 11.9 מ"ר המבוקש בבקשה. יש להמציא אישור שימור לעמודת הממדים עקב דחית מחלקת השימור את העמודה. גובה קומות: ללא שינוי בגובה הקומות.		

גובה בניין: 16.54+ פיק גג הרעפים המסומן בהרמוניקה בהתאם להיתר קודם. גובה מדליפות: ללא שינוי. תימוכין קנייניים: מוצע בבקשה הרחבה לחלקה בעלת בעלים יחיד אך הבינוי הינו בקיר משותף לחלקה צמודה. בוצע פרסום במהלך פתיחת התיק לפי סעיף 149. אישור איכות הסביבה: התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 23.01.2024 ע"י צור יעל. אישור מחלקת תנועה: התקבל אישור מחלקת תנועה בתאריך 27.11.2023 ע"י שעיו גילי. אישור שימור: התקבל אישור חלקי ממחלקת השימור בתאריך 07.03.2024 ע"י אדר' שחר פוני. לא אושרו עמודת הממ"דים ולא אושרו הסגירות. יש להמציא אישור שימור מעודכן לבקשה המתוקנת. חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה תוספת ממ"דים ל6 יח"ד תוספת של שטחיים		

עיקריים ומרפסות זיז, על מנת לבקש ממ"דים לדירות אלו נדרש שינוי במיקומם ותנאים רבים נוספים, נדרש צמצום שטח העיקרי המבוקש מעבר לקו בניין, כלל המרפסות מלבד המרפסת בקומת קרקע אינן ניתנות לאישור. הסגירות המבוקשות ניתנות לאישור מבחינה רישוית מחלקת השימור דוחה סגירות אלו. התקבלו תנאים טרם דיון כולל אישור שימור אך בפועל מחלקת השימור אינה מאשרת את רוב הבקשה- בכללותם סגירת מרפסות וממדים. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים כפי המופיע בתכנית a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנ"ל.		
הקלה בקו בניין אחורי לקומה אחת לבניית עמודת ממד"ים תוספת גובה (בקו בניין אחורי לקומה אחת) לבניית עמודת ממד"ים תוספת יח"ד בשטח הפחות מ-75 מ"ר	10/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	אישור משרד הבריאות	10
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	11
	"מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי".	12

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת ממ"דים ל6 יח"ד תוספת של שטחיים עיקריים ומרפסות זיז, על מנת לבקש ממ"דים לדירות אלו נדרש שינוי במיקומם ותנאים רבים נוספים, נדרש צמצום שטח העיקרי המבוקש מעבר לקו בניין, כלל המרפסות מלבד המרפסת בקומת קרקע אינן ניתנות לאישור.

הסגירות המבוקשות ניתנות לאישור מבחינה רישויית מחלקת השימור דוחה סגירות אלו.

התקבלו תנאים טרם דיון כולל אישור שימור אך בפועל מחלקת השימור אינה מאשרת את רוב הבקשה- בכללותם סגירת מרפסות וממדים.

סטייה ניכרת:

המוצע בבקשה חורג בכל סעיפי סטייה ניכרת בתב"ע.

ראה סעיפים: שטחי בניה, תוספת קומות, תוספת גובה בניה, קווי בניין.

קווי בניין:

ממ"דים מחוץ לקו בניין-הממ"דים נדרשים בתיקון- ראה סעיף ממ"דים.

מרפסות זיזיות מחוץ לקו בניין בחזית מזרחית - לא ניתן לאשר ראה סעיף מרפסות זיז.

מבואות עבור הכניסה לממ"ד - בקומות ב' ג' וד' לא ניתן לאשר הנ"ל יוצר הקטנת מרווחים שהינה סטייה ניכרת בתב"ע.

מדרגות חיצוניות מקומת 2.80 ל-0.00+ - לא ניתן לאשר- ראה סעיף מדרגות חיצוניות.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה להסיר מבואות מקומה ב' והלאה.

מרפסות זיז:

ניתן לאשר מרפסת זיז בקומת הקרקע בהתאם לסעיף ב' לא ניתן לאשר את שאר המרפסות המוצעות עקב חריגתם מקו הבניין שלא בהתאם לסעיף ב'- המרפסות הינן בתוך קו בניין שהינו לקומה אחת ולא לשאר הקומות ועל כן מהווה סטייה ניכרת להקטנת מרווחים.

מדרגות חיצונית:

קומת מרתף מפלס -2.80, -3.15:

חזית דרומית- מדרגות חיצוניות עבור כניסה למרפסת במפלס ה-0.00+ עבור יח"ד 11.

לא ניתן לאשר את המדרגות- המדרגות חורגות כ-2.40 מ' מקו בנין כחול ומהוות סטיה ניכרת להקטנת מרווחים.

מס' קומות:

תוספת שטחים עיקרים עבור מבואה לממ"ד בקומות ג' ד' וה' – - לא ניתן לאשר, הנ"ל יוצר חריגה במספר הקומות, יש להצמיד את הממ"דים לקו הבנין הירוק ולהוריד מבואות.

ממ"דים:

לא ניתן לאשר ממד"ים באופן המבוקש.

נדרשים הפרטים הבאים:

הצמדת הממדיף לקו בנין כחול, תוך כדי הורדת המבואות עבור הממ"דים לכל קומות המבנה. הנ"ל יוצר סטיה ניכרת לעניין מס קומות, שטחי בניה והקטנת מרווחים בשונה מממ"ד שניתן מחוץ לקו בנין ומעבר לשטחים המותרים.

יש להוסיף לבקשה תכנית צל לממ"דים לשאר יח"ד בחלקה.

יש להציע ממד"ים זהים בגודלם ולא מוקטנים בחלק מהקומות.

יש לצמצם גודל ממ"ד לכ-9 מ"ר נטו ולא 11.9 מ"ר המבוקש בבקשה.

יש להמציא אישור שימור לעמודת הממדים עקב דחית מחלקת השימור את העמודה.

אישור שימור:

יש להמציא אישור שימור מעודכן לבקשה המתוקנת.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים כפי המופיע בתכנית a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1994/0667.08</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה והרחבה ליח"ד קיימות בקומת הכניסה, ובניית מרפסות חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רפפורט מרים רות
עורך הבקשה	הנדסאי פירו גבי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

רמבן 49, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	15	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30025ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

- הופק בתאריך 15/05/1997 בתיק 1994/667.00 עבור "בניין חדש". בהיתר זה אושרו 953.76 מ"ר לשטח עיקרי ו- 788.26 מ"ר לשטחי שירות.

- הופק בתאריך 25/10/1998 בתיק 1994/667.02 עבור "תכנית שינויים". בהיתר זה אושרו 44.82 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 10/01/2000 בתיק 1994/667.03 עבור "תכנית שינויים בהתאם לתכנית המצורפת" בהיתר זה אושרו 6.55 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 25/10/2007 בתיק 1994/667.05 עבור "התקנת פרגולה במרפסת גג" בהיתר זה לא נוספו שטחים.

-הופק בתאריך 14/06/2021 בתיק 1994/667.07 עבור "תוספת בניה ליח"ד קיימות בקומת הכניסה ובניית מרפסות חדשות" בהיתר זה אושרו 23.51 מ"ר לשטח עיקרי.

-הופק בתאריך 18/11/2018 בתיק 2018/0027.00 עבור "הטמנת צובר גז" בהיתר זה נוספו שטחים.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר במבנה קיים בן 5 קומות מעל קומת מרתף עבור חניה ומחסנים, ברחוב רמב"ן 49 שכונת רחביה, גוש:30025, חלקה: 15.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית מזרחית - מוצע הרחבה ליח"ד מס' 1 ע"י תוספת הכוללת 3 חדרים וגרם מדרגות כגישה לקומה שמעל (קומת כניסה לדירה זו).

חזית מערבית- מוצע הרחבה ליח"ד מס' 2 ע"י תוספת חדר שבחלקו חלל כפול וגרם מדרגות לקומה שמעל (קומת כניסה לדירה זו).

- יח"ד מס' 2 - מוצע ריצוף חצר בשטח המוצמד.

קומה א', מפלס +2.78 :

חזית מזרחית- מוצע הרחבה ליח"ד מס' 1 כולל פריצת פתח בקיר חיצוני.

חזית מערבית - מוצע הרחבה ליח"ד מס' 2 כולל פריצת פתח בקיר חיצוני.

חזית דרומית – מוצעות מרפסות זיז חצי מקורות עבור יח"ד מס' 1 ו-2.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14/12/2023. לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15, עבור תתי חלקות 2 ו-3. בחלקה 17 בעלים ע"פ נסח טאבו.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע שטח י בניה מעבר למותר ללא חלוקה יחסית, מעבר לכך ע"ב נדרש בצמצום המרפסות עפ"י תבע ולהמציא אישור שימור ואיכות הסביבה אשר קיבל בהם דחייה טכנית. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת. קווי בניין: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג הרמוניקה במפלס זה את סימון קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע. שטחי בניה: מותר עפ"י תבע מרבי: לאחר חישוב באינטרפולציה: 926 * $1,704.58 = 184.08$ מ"ר מותרים. קיים בבקשה: עפ"י הסבר בהרמוניקה של ע"ב, שטח מרבי הנכלל בסך של $1,321.53$ מ"ר . מוצע בבקשה: בסך של 77.3 מ"ר (שירות ועיקרי). חישוב: $1,704.58$ (מותר) – $1,321.53$ (קיים) = 383.05 מ"ר נותר לניצול. 383.05 (נותר לניצול) / 17 (מס' דיירים) = 22.53 מ"ר

המותרים לניצול עבור כל בעל יח"ד. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב שטחים נוספים אשר נדרשים להיכלל במניין שטחי הבניה הקיימים, כנגזרת מכך כך יש לראות את שטח המותר למימוש. עפ"י בדיקת הצוות המקצועי: מותר עפ"י תבע: לאחר חישוב באינטרפולציה: 926 * $184.08 = 1,704.58$ מ"ר מותרים. קיים בבקשה: בסך של $1,431.81$ מ"ר . מוצע בבקשה: בסך של 77.3 מ"ר (שירות ועיקרי). חישוב: $1,704.58$ (מותר) – $1,431.81$ (קיים) = 272.77 מ"ר נותר לניצול. 272.77 (נותר לניצול) / 17 (מס' דיירים) = 16.04 מ"ר המותרים לניצול עבור כל בעל יח"ד. עבור יח"ד מס' 1 : מוצע שטח עיקרי בסך 42.82 מ"ר < 16.04 מ"ר יחסי המותר, עורך הבקשה מבקש שטח מעבר למותר עבורו ואף אינו מציג ויתור זכויות או הסכם שסך השטחים הינם עבורו, במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להמציא כתב ויתור זכויות מבעלי זכויות בחלקה או להוכיח כי זכויות הבניה בהסכם שייכות לו או לחילופין להפחית מסך שטח המוצע בבקשה לכדי 16.04 מ"ר יחסי המותר. עבור יח"ד מס' 2 : מוצע שטח עיקרי בסך 17.94 מ"ר < 16.04 מ"ר יחסי המותר, עורך הבקשה מבקש שטח מעבר למותר עבורו ואף אינו מציג ויתור זכויות או הסכם שסך השטחים הינם עבורו במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להמציא כתב ויתור זכויות מבעלי זכויות בחלקה או להוכיח כי זכויות הבניה בהסכם שייכות לו או לחילופין להפחית מסך שטח המוצע בבקשה לכדי 16.04 מ"ר יחסי המותר. מרפסות זיז: קומה א', מפלס $+2.78$:		

עבור יח"ד מס' 1: לעניין עומק מרפסת (מחזית המבנה), ישנה חריגה של 20 ס"מ המותרים – על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת לכדי 1.60 מ' מחזית הבניין כמותר עפ"י התב"ע. עבור יח"ד מס' 2: לעניין עומק מרפסת (מחזית המבנה), ישנה חריגה של 20 ס"מ המותרים – על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת לכדי 1.60 מ' מחזית הבניין כמותר עפ"י התב"ע. על עורך הבקשה: - לחשב את שטח מרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות קיים. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה תבנית צל למרפסות (סוכה) לכלל החזית, לקבל אישור ר"צ למרפסות אלו ולהמציא חתימות עבורם או משלוח הודעות. ניהול מי נגר: על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור. אישור איכות סביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: * " לא פנו אלי לגבי הגדלת הנכס, לא יודעים במה מדובר". * "נודע במקרה על הגשת הבקשה מאחד השכנים שקיבל את ההודעה. לא קיבלתי הודעה כלשהי על הגשת הבקשה". - עפ"י נתוני המערכת בבקשה בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 מאחר והבקשה כביכול תואמת תבע. אין התנגדות תכנונית לבקשה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'. 30025 ג' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה.	05/05/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: ע"פ סעיף 6.7 בתוכנית 9988: חל סעיף סטייה ניכרת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור נידוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה". המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא כי ריצוף חצר ומרפסות זיז המוצעות – חורגות מקו הבניין (ראה סעיף מרפסות). במפלס +2.78 קומה א', לא סומן קו הבניין מבחינה טכנית – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג הרמוניקה במפלס זה את סימון קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים מחייבים, חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, נספח תנועה וחניה, נספח חניונים ציבוריים הינם נספחים מנחים. שטחי בניה: מותר עפ"י תבע מרבי: לאחר חישוב באינטרפולציה: 926 * $184.08 = 1,704.58$ מ"ר מותרים. קיים בבקשה: עפ"י הסבר בהרמוניקה של ע"ב, שטח מרבי הנכלל בסך של 1,321.53 מ"ר . מוצע בבקשה: בסך של 77.3 מ"ר (שירות ועיקרי).		

חישוב: 1,704.58 (מותר) – 1,321.53 (קיים) = 383.05 מ"ר נותר לניצול. 383.05 (נותר לניצול) / 17 (מס' דיירים) = 22.53 מ"ר המותרים לניצול עבור כל בעל יח"ד. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב שטחים נוספים אשר נדרשים להיכלל במניין שטחי הבניה הקיימים, כנגזרת מכך כך יש לראות את שטח המותר למימוש. עפ"י בדיקת הצוות המקצועי: מותר עפ"י תבע: לאחר חישוב באינטרפולציה: 926 * $1,704.58 = 184.08$ מ"ר מותרים. קיים בבקשה: בסך של 1,431.81 מ"ר . מוצע בבקשה: בסך של 77.3 מ"ר (שירות ועיקרי). חישוב: 1,704.58 (מותר) – 1,431.81 (קיים) = 272.77 מ"ר נותר לניצול. 272.77 (נותר לניצול) / 17 (מס' דיירים) = 16.04 מ"ר המותרים לניצול עבור כל בעל יח"ד. עבור יח"ד מס' 1 : מוצע שטח עיקרי בסך 42.82 מ"ר < 16.04 מ"ר יחסי המותר, עורך הבקשה מבקש שטח מעבר למותר עבורו ואף אינו מציג ויתור זכויות או הסכם שסך השטחים הינם עבורו, במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להמציא כתב ויתור זכויות מבעלי זכויות בחלקה או להוכיח כי זכויות הבניה בהסכם שייכות לו או לחילופין להפחית מסך שטח המוצע בבקשה לכדי 16.04 מ"ר יחסי המותר. עבור יח"ד מס' 2 : מוצע שטח עיקרי בסך 17.94 מ"ר < 16.04 מ"ר יחסי המותר, עורך הבקשה מבקש שטח מעבר למותר עבורו ואף אינו מציג ויתור זכויות או הסכם שסך השטחים הינם עבורו במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להמציא כתב ויתור זכויות מבעלי זכויות בחלקה או להוכיח כי זכויות הבניה		

בהסכם שייכות לו או לחילופין להפחית מסך שטח המוצע בבקשה לכדי 16.04 מ"ר יחסי המותר. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה קומה עד ל- 3.50 מ' ברוטו. בבקשה לא מוצע שינוי/ תוספת לגובה הבניין. מס' קומות: מותר ע"פ תב"ע: 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת קומה ב-0.00 ע"י שימוש מקומה מפולשת מעל ב-0.00 עבור שטח עיקרי כהרחבה ליח"ד 1 ו-2, מכאן כי בכך חתך ישנו 5 קומות כפי המותר בתב"ע. מרפסות זיז: מותר ע"פ תב"ע : "תותר הקמת מרפסות זיזיות בכל חזיתות הבניין בעומק מירבי של 1.60 מטר". "בחזית אחורית - המרפסת לא תחרוג מ-1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר". מוצע בבקשה: קומה א', מפלס +2.78 : חזית דרומית – מוצעות מרפסות זיז חצי מקורות עבור יח"ד מס' 1 ו-2 בהתאמה. עבור יח"ד מס' 1: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה אשר חלקה מעבר לקו הבניין, עומק המרפסת הינו 1.80 מ' (מחזית המבנה), רוחב של 6.50 מ' ובשטח של 8.27 מ"ר. לעניין חריגה מקו בניין – עומד במותר. לעניין עומק מרפסת (מחזית המבנה), ישנה חריגה של 20 ס"מ המותרים – על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת		

לכדיי 1.60 מ' מחזית הבניין כמותר עפ"י התב"ע. עבור יח"ד מס' 2: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה אשר חלקה מעבר לקו הבניין, עומק המרפסת הינו 1.80 מ' (מחזית המבנה), רוחב של 6.50 מ' ובשטח של 8.27 מ"ר. לעניין חריגה מקו בניין – עומד במותר. לעניין עומק מרפסת (מחזית המבנה), ישנה חריגה של 20 ס"מ המותרים – על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת לכדיי 1.60 מ' מחזית הבניין כמותר עפ"י התב"ע. עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות זיז המקורות קיימות במניין שטח עיקרי קיים – על עורך הבקשה: - לחשב את שטח מרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות קיים. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה תבנית צל למרפסות (סוכה) לכלל החזית, לקבל אישור ר"צ למרפסות אלו ולהמציא חתימות עבורם או משלוח הודעות. ניהול מי נגר: "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". עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר. אישור שימור: התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת השימור מיום 21/02/2024 - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור. אישור איכות סביבה:		

התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת איכות הסביבה מיום 21/02/2024 - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה. תימוכין קנייניים: מוצע בבקשה: קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית מזרחית - מוצע הרחבה ליח"ד מס' 1 ע"י תוספת הכוללת 3 חדרים וגרם מדרגות כגישה לקומה שמעל (קומת כניסה לדירה זו) – המוצע הינו בתוך קווי הבניין, בשטח קומה מפולשת, עורך הבקשה מוכיח בתשריט בית משותף (מוטמע ע"ג ההרמוניקה) כי הבינוי מוצע ע"ג חלק המוצמד לו. חזית מערבית- מוצע הרחבה ליח"ד מס' 2 ע"י תוספת חדר שבחלקו חלל כפול וגרם מדרגות לקומה שמעל (קומת כניסה לדירה זו) – המוצע הינו בתוך קווי הבניין, עורך הבקשה מוכיח בתשריט בית משותף (מוטמע ע"ג ההרמוניקה) כי הבינוי מוצע ע"ג חלק המוצמד לו. חוות דעת אדריכלית: בבחינה מעמיקה נמצא כי שטחי הבניה היחסיים אינם עומדים במותר, מרפסות המוצעות בחזית מערבית הינן בחריגה מעומק מירבי מותר, עורך הבקשה לצמצם עומק לכדי עמידה בעומק המותר או לחלופין לפרסם הקלה רלוונטית, מעבר לכך עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור מחלקות שימור ואיכות סביבה כתנאי לבחינה נוספת - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענת המתנגדים: * " לא פנו אלי לגבי הגדלת הנכס, לא יודעים במה מדובר". * "נודע במקרה על הגשת הבקשה מאחד השכנים שקיבל את ההודעה. לא קיבלתי הודעה כלשהי על הגשת הבקשה".		

- עפ"י נתוני המערכת בבקשה בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 מאחר והבקשה כביכול תואמת תבע. אין התנגדות תכנונית לבקשה. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת.		

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

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע שטח י בניה מעבר למותר ללא חלוקה יחסית, מעבר לכך ע"ב נדרש בצמצום המרפסות עפ"י תבע ולהמציא אישור שימור ואיכות הסביבה אשר קיבל בהם דחייה טכנית.

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

קווי בניין:

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג הרמוניקה במפלס זה את סימון קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע.

שטחי בניה:

מותר עפ"י תבע מרבי: לאחר חישוב באינטרפולציה: $1,704.58 = 184.08 * 926$ מ"ר מותרים.

קיים בבקשה: עפ"י הסבר בהרמוניקה של ע"ב, שטח מרבי הנכלל בסך של 1,321.53 מ"ר. מוצע בבקשה: בסך של 77.3 מ"ר (שירות ועיקרי).

חישוב:

$1,704.58$ (מותר) – $1,321.53$ (קיים) = 383.05 מ"ר נותר לניצול.

383.05 (נותר לניצול) / 17 (מס' דיירים) = 22.53 מ"ר המותרים לניצול עבור כל בעל יח"ד.

בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב שטחים נוספים אשר נדרשים להיכלל במניין שטחי הבניה הקיימים, כנגזרת מכך כך יש לראות את שטח המותר למימוש.

עפ"י בדיקת הצוות המקצועי:

מותר עפ"י תבע: לאחר חישוב באינטרפולציה: $1,704.58 = 184.08 * 926$ מ"ר מותרים.

קיים בבקשה: בסך של 1,431.81 מ"ר.

מוצע בבקשה: בסך של 77.3 מ"ר (שירות ועיקרי).

חישוב:

$1,704.58$ (מותר) – $1,431.81$ (קיים) = 272.77 מ"ר נותר לניצול.

272.77 (נותר לניצול) / 17 (מס' דיירים) = 16.04 מ"ר המותרים לניצול עבור כל בעל יח"ד.

עבור יח"ד מס' 1 :

מוצע שטח עיקרי בסך 42.82 מ"ר < 16.04 מ"ר יחסי המותר, עורך הבקשה מבקש שטח מעבר למותר עבורו ואף אינו מציג ויתור זכויות או הסכם שטח השטחים הינם עבורו, במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להמציא כתב ויתור זכויות מבעלי זכויות בחלקה או להוכיח כי זכויות הבניה בהסכם שייכות לו או לחילופין להפחית מסך שטח המוצע בבקשה לכדי 16.04 מ"ר יחסי המותר.

עבור יח"ד מס' 2 :

מוצע שטח עיקרי בסך 17.94 מ"ר < 16.04 מ"ר יחסי המותר, עורך הבקשה מבקש שטח

מעבר למותר עבורו ואף אינו מציג ויתור זכויות או הסכם שסך השטחים הינם עבורו במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להמציא כתב ויתור זכויות מבעלי זכויות בחלקה או להוכיח כי זכויות הבניה בהסכם שייכות לו או לחילופין להפחית מסך שטח המוצע בבקשה לכדי 16.04 מ"ר יחסי המותר.

מרפסות זיז:

קומה א', מפלס +2.78 :

עבור יח"ד מס' 1:

לעניין עומק מרפסת (מחזית המבנה), ישנה חריגה של 20 ס"מ המותרים – על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת לכדי 1.60 מ' מחזית הבניין כמותר עפ"י התב"ע.

עבור יח"ד מס' 2:

לעניין עומק מרפסת (מחזית המבנה), ישנה חריגה של 20 ס"מ המותרים – על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת לכדי 1.60 מ' מחזית הבניין כמותר עפ"י התב"ע.

על עורך הבקשה:

- לחשב את שטח מרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות קיים.
- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.
- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה תבנית צל למרפסות (סוכה) לכלל החזית, לקבל אישור ר"צ למרפסות אלו ולהמציא חתימות עבורם או משלוח הודעות.

ניהול מי נגר:

על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור.

אישור איכות סביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה.

חוות דעת אדריכלית:

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

התנגדויות:

* " לא פנו אלי לגבי הגדלת הנכס, לא יודעים במה מדובר".

* "נודע במקרה על הגשת הבקשה מאחד השכנים שקיבל את ההודעה. לא קיבלתי הודעה כלשהי על הגשת הבקשה".

- עפ"י נתוני המערכת בבקשה בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 מאחר והבקשה כביכול תואמת תבע.

אין התנגדות תכנונית לבקשה.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2017/0641.04</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מוצעת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פולקוביץ יואל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס אליהו מורסיאנו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

המ"ג 22, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	131	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
85738	תחילת תוקף	12/05/2018	1	מגורים ג	1114

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

- הופק בתאריך 14/12/2016 בתיק 1992/425.08 עבור "תוספת מוצעת". בהיתר זה אושרו 104.63 מ"ר לשטח עיקרי ו- 72.02 מ"ר לשטחי שירות ומרפסות.

-הופק בתאריך 02/01/2020 בתיק 2017/641.01 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 78.69 מ"ר לשטח עיקרי, 12.95 מ"ר לשטח שירות ו-14.81 מ"ר לשטח מרפסות.

- הופק בתאריך 16/11/2021 בתיק 2017/641.2 עבור "תוספת בניה". בהיתר זה אושרו 21.97 מ"ר לשטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע למחסנים ומגורים ברחוב המ"ג 22 שכונת רוממה. גוש: 30235 חלקה: 131.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +0.00 :

חזית צפונית - מוצע הרחבה ליח"ד מס' 4 ע"י תוספת שני חדרי מגורים ומרפסת זיז חצי מקורה.

חזית דרומית – מוצע ממ"ד והרחבה ליח"ד מס' 4.

קומה ב', מפלס +2.80 :

חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 6 מוצע מעטפת בלבד להרחבה עתידית.

חזית דרומית – עבור יח"ד מס' 6 מוצע מעטפת בלבד לממ"ד ותוספת עתידיים.

קומה ג', מפלס +5.60 :

חזית צפונית - מוצע הרחבה ליח"ד מס' 8 ע"י תוספת שני חדרי מגורים ומרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית – מוצע ממ"ד והרחבה ליח"ד מס' 8.

קומה ד', מפלס +8.40 :

חזית צפונית - מוצע הרחבה ליח"ד מס' 8 ע"י תוספת שני חדרי מגורים.

חזית דרומית – מוצע מרפסת גג כהמשך למרפסת זיז קיימת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 01/02/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 131. בחלקה 27 בעלים ע"פ נסח טאבו. הבקה מבוקשת עבור תתי חלקות 9 ו-13. הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: קווי בניין: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג הרמוניקה את סימון קווי הבניין במלואם בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. מרפסות זיז : על עורך הבקשה: - לחשב את שטח מרפסות המקורות במניין שטח מרפסות מקורות (לא עיקרי). - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של מרפסות זיז המוצעות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	09/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 85738 תחילת תוקף: 12/05/2018 ייעוד הקרקע:	06/05/2024	חוות דעת תכנונית

מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 85738 תחילת תוקף 12/05/2018 אזור מגורים ג'. 3211 תחילת תוקף 11/01/1987 אזור מגורים מיוחד. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בנייה מרבי, מספר קומות המירבי, מס' יח"ד המירבי קווי הבניין, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין ושלביות הביצוע. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקו הבניין המאושר פרט לכך שעורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין מבחינה טכנית כפי שהתקבל בתיק המידע – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג הרמוניקה את סימון קווי הבניין במלואם בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 (ג): "תוספות הבניה בחזיתות הבניין המוצעות במפלסים מס' -2.62, 0.00, +2.80, +5.60, שבתכנית מס' 85738 תיבנה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, במקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב", הבינוי המוצע בחזית הצפונית והדרומית הוא בינוי אנכי חלקי (ולא אופקי) כאשר מוצע מקומה א' ועד הסוף המשלימה עמודה מלאה וכוללת מעטפת. נספח בינוי:		

בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מנחה, המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. מוצע בבקשה ומותר ע"פ נספח: קומה א', מפלס +0.00 : חזית צפונית - מוצע הרחבה ליח"ד מס' 4 ע"י תוספת שני חדרי מגורים ומרפסת זיז חצי מקורה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק - כמותר. חזית דרומית – מוצע ממ"ד והרחבה ליח"ד מס' 4 , המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק - כמותר. קומה ב', מפלס +2.80 : חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 6 מוצע מעטפת בלבד להרחבה עתידית , המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק - כמותר. חזית דרומית – עבור יח"ד מס' 6 מוצע מעטפת בלבד לממ"ד ותוספת עתידיים , המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק - כמותר. קומה ג', מפלס +5.60 : חזית צפונית - מוצע הרחבה ליח"ד מס' 8 ע"י תוספת שני חדרי מגורים ומרפסת זיז לא מקורה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק - כמותר. חזית דרומית – מוצע ממ"ד והרחבה ליח"ד מס' 8 , המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק - כמותר. קומה ד', מפלס +8.40 : חזית צפונית - מוצע הרחבה ליח"ד מס' 8 ע"י תוספת שני חדרי מגורים, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק - כמותר. חזית דרומית – מוצע מרפסת גג כהמשך למרפסת זיז קיימת, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק - כמותר. שטחי בניה: ש. עיקרי:		

ע. מותר עפ"י תבע: בסך של 2,976.53 מ"ר כאשר 2,395.74 מ"ר מעל הכניסה ו- 580.79 מ"ר מתחת לכניסה. ע. קיים בבקשה: בסך של 114.64 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ע. מוצע בבקשה: בסך של 99.70 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: 114.64 (ע. קיים) + 99.70 (ע. מוצע) = 214.34 מ"ר > 2,395.74 מ"ר, הבניה המוצעת תואמת בנפחה ובגודלה את השטחים המאושרים בנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. ש. שירות: ש. מותר עפ"י תבע: בסך של 128 מ"ר מעל לכניסה הקובעת ו-302.36 מתחת לכניסה הקובעת. ש. מוצע בבקשה: בסך של 27.91 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. 4.64 (ש. קיים) + 99.70 (ש. מוצע) = 214.34 מ"ר > 2,395.74 מ"ר, הבניה המוצעת תואמת בנפחה ובגודלה את השטחים המאושרים בנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה בניה מירבי של 12.1 + (אבסולוטי +814.68). מוצע בבקשה: בבקשה מוצע בינוי של 11.55 + (אבסולוטי +814), גובה המוצע בבקשה עבור הקומות המבוקשות תואם את נספח הבינוי - כמותר. מס' קומות: מותר ע"פ תב"ע: 4 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: בבקשה לא מוצע תוספת או שינוי למס' הקומות.		

מס' יח"ד: מותר ע"פ תב"ע: סך של 28 יח"ד. מוצע בבקשה: בבקשה אין שינוי במס' יח"ד. מרפסות זיז: מוצע בבקשה: קומה א', מפלס +0.00 : חזית צפונית - מוצע מרפסת זיז חצי מקורה בשטח של 7.12 מ"ר, מרפסת הזיז תואמת בגודלה ובמידותיה את נספח הבינוי – כמותר. קומה ג', מפלס +5.60: חזית צפונית - מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.46 מ"ר, מרפסת הזיז תואמת בגודלה ובמידותיה את נספח הבינוי – כמותר. קומה ג', מפלס +9.30: חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז לא מקורה, מרפסת הזיז תואמת בגודלה ובמידותיה את נספח הבינוי – כמותר. על עורך הבקשה: - לחשב את שטח מרפסות המקורות במניין שטח מרפסות מקורות (לא עיקרי). - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של מרפסות זיז המוצעות. ניהול מי נגר: "במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע", בבקשה לא מוצעת בניה חדשה בקרקע אלא ע"ג בינוי קיים. הסדרי תנועה:		

לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור שימור: התקבל פטור מחלקת השימור ביום 06.05.2024 ע"י אינג' אוסנת יעקובוב. בקרה הנדסית: בתכנית חל סעיף 4.1 (ט) ד. דרישת חיזוק מבנים, התקבל אישור בקרה הנדסית מיום 10.4.2024 ע"י מהנדס מאור ברעם. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי, עורך הבקשה נדרש בהצגת קווי בניין מאושרים בתכניות בכל המפלסים ולחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטח עיקרי למרפסות ואף להתאים את ה[פתחים על פי הערות ראש הצוות - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

קווי בניין:

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג הרמוניקה את סימון קווי הבניין במלואם בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה:

- לחשב את שטח מרפסות המקורות במניין שטח מרפסות מקורות (לא עיקרי).

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של מרפסות זיז המוצעות.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2006/0724.04</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מגורים + מסחר
מהות בקשה	שימוש חורג ממשרדים לבית לינה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בנימיני איבנהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

כורש 12, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30035	152	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0880	תחילת תוקף	18/09/1963			
0880	תחילת תוקף	18/09/1963			
5104	תחילת תוקף	07/12/1999			
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בניין מגורים, מסחר ומשרדים קיים בן 5 קומות מעל קומת מרתף המשמשת למקלטים ומחסנים משותפים, בניין מרובה כניסות, ברחוב כורש 12 שבמרכז העיר, גוש: 30035, חלקה: 152.

מצב מוצע:

קומת קרקע (מרתף עליונה), מפלס +4.42:

שינוי קומת המשרדים לשימוש מלונאי, הכולל שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים וללא שינויים בפתחים של הבניין.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה הבאה:

1. "שימוש חורג ממשרדים למלונאות".

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 20.05.21, ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 152, הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפרסום הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות במערכת.

מידע קודם

מתאריך	
06/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: על עורך הבקשה לשנות את מהות הבקשה ע"ג ההרמוניקות הסופיות לשימוש חורג עבור בית לינה.
06/05/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: עמ/9 תחילת תוקף: 31/03/1977

ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה ביום 23.03.2022 ובה הוחלט: "לדחות את הבקשה". התיק נידון בשנית בוועדת משנה ביום 19.09.2022 עם מתנגדים ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". לבקשה זו לא הוגש ערר, התיק הופנה לגורמים ביום 19.03.2022. בבחינת התיק ע"י הצוות המקצועי נמצא כי מדובר בבקשה לשימוש חורג מתכנית ועל כן על הוועדה היה להכריע את פרק הזמן המותר. בהחלטת וועדת המשנה מיום 19.09.2022 בטעות סופר לא הכריע הוועדה את פרק זמן שימוש החורג. בעת סיום מילוי התנאים להיתר, נמצא בפני הצוות המקצועי כי לא הוחלט על פרק זמן לשימוש החורג ועל כן החלו שיחות הבהרה מול מבקש ההיתר לעניין זה. עפ"י חו"ד משפטית של יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הוחלט כי יש להביא את התיק לדיון נוסף לצורך קביעת פרק זמן שימוש חורג. התכנית החלה בחלקה הינה 0880 עבור אזור מגורים מסחרי בהתאם למותר בתכנית מתאר 62. אזור מגורים מסחרי עפ"י מתאר מאפשר כבאזור מגורים 3, 4. אזור מגורים 3, 4 סעיף 25 מתיר שימוש עבור "בתי לינה (לא בתי מלון) אכסניות".		

בפנייה שהתקבלה לצוות המקצועי מאת המבקש ובא כוחו בטענה כי לא מדובר בשימוש חורג מתכנית (בהגבלת זמן) אלא מדובר בשימוש חורג מהיתר (לצמיתות) מכוח תכנית מתאר 62. לאחר דין ודברים ומספר בדיקות ופגישות גדושות בנושא התקבלה חו"ד משפטית ביום 30.04.2024 מאת עו"ד דני ליבמן ובה נכתב "כי יוכלו לקבל כשימוש חורג מהיתר (עם אפשרות ללא הגבלת זמן), עבור בתי לינה". על כן, הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך קביעת הבקשה לשימוש חורג מהיתר עבור בית לינה ולא מלונית – על עורך הבקשה לשנות את מהות הבקשה ע"ג ההרמוניקות הסופיות לשימוש חורג עבור בית לינה.		
הבקשה היא לשימוש חורג ממשרדים למלונית, המלונית כבר עובדת במקום. עו"ד אורן הסיר את התנגדותו בכתב, נותרו 4 התנגדויות. המתנגדים לא התייצבו לדיון והג' רוחמה יעקובי ניסתה להתקשר לכולם. ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה. לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים ובחנה את הבקשה מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים . לטענה לחריגות בניה ושינוי שטחים - נעשו שינויים פנימיים בלבד והבוחנת בדקה ומצאה כי ההפרשים נובעים מדרך החישוב (ברוטו נטו). לטענת התשתיות - המבקשים הציגו הסכם עם ועד הבית לפיו הם החליפו תשתיות וטיפחו את המקום, ועד הבית הודיע שאין לו התנגדות לשימוש חורג. לטענת החניה - המבקשים הבהירו שאין במקום חניון. המקום קרוב מאוד לרכבת הקלה.	19/09/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לטענות לרעש ולכלוך - המבקשים טוענים כי המקום שטק ונקי וכי כאשר נכנסו למקום היה מלוכלך. המקום משמש ללינה בלבד, אין מטבח והושקע כסף רב כדי שיהיה מקום מטופח ויפה וכי מדובר ב - 20 חדרים בלבד. לטענת השימוש בחצר - המבקשים הודיעו כי הדלת לחצר פתוחה לכל דיירי הבניין וכי יש להם מפתח. וכך אכן נמצא ע"י בוחנת הרישוי. פיתוח/גובה: להמציא הבהרה ממחלקת המידע לשינוי גובה אבסולוטי זה בשונה מהיתר מקורי. ליקויים טכניים: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: על עורך הבקשה לבצע את התנאים הבאים: להמציא אישור הג"א כתנאי להיתר. להמציא הבהרה ממחלקת המידע לשינוי גובה אבסולוטי זה בשונה מהיתר מקורי. על עורך הבקשה להבהיר במעמד הוועדה לעניין תימוכין קנייניים של 2/3 או לחלופין להמציא כי השטח הנ"ל מוצמד למבקש. התנגדויות: * "השימוש המוצע הינו גם בשטחים משותפים, הבקשה פוגעת באורח משמעותי בהנאת המתנגדים מקניינם ברכוש המשותף, וכן פגיעה באיכות חייהם בגין צפיפות, חוסר תשתיות, חניה, נגישות וכניסה נפרדת" * "עבירות וחריגות בניה - טענה זו חזרה על עצמה במס' התנגדויות". * שימוש ושינוי בפיתוח שטח בכניסה למבנה". * "קיימת דאגה ברמה האקוסטית מבחינת קירות משותפים ברעש שיוריד את ערכו של הנכס ויקשה על השכרתו, ע"כ אני דורשת בידוד אקוסטי בין הנכסים"	18/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

-לעניין שימוש בשטחים משותפים עורך הבקשה המציא תשריט בית משותף שבו ניתן לראות כי כל קומת המשרדים מוצמדת לבעלים, לעניין שינוי בפיתוח ראה סעיף תימוכין קנייניים לעיל. - בבדיקת התכנית מול היתר קודם לא נמצא עבירה כל שהיא, אך במידה וישנה עבירה כזו או אחרת יש לפנות למחלקת הפיקוח. המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0880 תחילת תוקף: 18/06/1963 ייעוד הקרקע: אזור מסחרי דברי הסבר: - בתאריך 23/03/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לדחות את הבקשה דחייה מוחלטת. "הבקשה מובאת לדחייה מוחלטת היות והתקבלה דחיית מהנדס עיר ודחיית תנאים טרם דיון". - בתאריך ה-28/03/2022 התקיים סיור במקום עם המבקש ועורך הבקשה בשיתוף של ר"צ אזור- מני רחימוף, מנהל המחלקה – מר יואל שבת ומהנדס העיר- מר יואל אבן. והובהר לצוות המקצועי כי המקום נפתח באישורו של מר חיים נרגסי מהמחלקת המשפטית ובכפוף להוצאת היתר בניה במקביל. -לאחר הסיור התקבל אישור מהנדס העיר לשימוש החורג ממשרדים למלונית.	18/05/2022	חוות דעת תכנונית

-בתאריך ה-29/03/2022 הבקשה הופנתה לתנאים טרם דיון. -עורך הבקשה המציא את כל האישורים הנדרשים טרם דיון. על פי כל האמור לעיל הבקשה מובאת לדיון בשנית עם זימון מתנגדים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 0880 תחילת תוקף 18/06/1963 אזור מסחרי. כפיפות לתכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. שימוש חורג מהיתר או מתכנית: מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית. קומת קרקע (מרתף עליונה), מפלס +4.42: מוצע בבקשה לשנות את קומת המשרדים לשימוש מלונאי, הכולל שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים וללא שינויים בפתחים של הבניין, פורסמה הקלה בדבר "שימוש חורג ממשרדים למלונאות", היות ומדובר בשימוש חורג מתכנית במידה והבקשה תאושר להיתר תהיה הגבלת זמן. נספח בינוי: בתכנית החלקה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/12/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אשר סומנו באופן חלקי לקונטור הבניין הקיים לצורך שימוש חורג. שטחי בניה: ש. עיקרי: מוצע בבקשה 484.40 מ"ר. בבדיקה מול היתר הקמת הבניין (1962/90.00) טבלת השטחים ניתנה עבור כלל הקומה ולא פרטני למשרדים אך בבדיקה בנפחו ובמידותיו ניתן לראות להבין כי יש התאמה בין המוצע בבקשה (484.40 מ"ר) לבין המאושר בהיתר מס' 1962/90.00 ובבדיקה נוספת מול תשריט בית משותף ונסח הטאבו נראה כי הקומה המוצעת לשימוש חורג אכן תואמת את ההיתר. אולם בהתנגדויות עלה כי יש חריגה של כ-10 מ"ר מנסח טאבו אך הנסח מחושב כשטח נטו ואילו ההיתר מחושב שטח ברוטו (כולל קירות) ולכן לא ניתן להסיק מכך כי ישנה חריגת בניה -מכאן כי אין ראייה ברורה לחריגה משטחי הבניה המותרים. ממדי"ם: קומת מרתף (התחתונה): קיימים מקלטים לשימוש דיירי הבניין, המשרדים והמסחר (בחלקו השני של הבניין), במידה ותאושר הבקשה לשימוש חורג - על עורך הבקשה להמציא אישור הג"א כתנאי להיתר. מספר קומות: עורך הבקשה מציעה שימוש חורג במפלס $784.92 = +4.42$ בקומת המשרדים למלונאות, אך בבדיקת היתר המקורי לבניין נראה כי מדובר בבקשה קומת המשרדים במפלס 782.70 (+2.22) ואילו קומת המשרדים במפלס אבסולוטי		

של 784.40 , מכאן כי ישנו גובה השונה בסך של 2.22 מ' – על עורך הבקשה להמציא הבהרה ממחלקת המידע לשינוי גובה אבסולוטי זה בשונה מהיתר מקורי. מספר יחידות מלונאיות: מוצעות 21 יחידות מלונאיות. הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/04/2022 ע"י שעיו גילי. אישור מהנדס העיר: התקבל אישור מהנדס עיר בתאריך 28/03/2022. שימור: התקבל אישור שימור בתאריך 22/07/21 ע"י אדר' הלל לאה, לא נדרשו תנאים\תיקונים לבקשה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף: עורך הבקשה מציע סגירת חדר המדרגות ומייעד לכניסה פרטית לחדרי המלון וכן שינויים בקומת הפיתוח, לעניין חדר המדרגות עורך הבקשה המציא תשריט בית משותף שבו ניתן לראות כי מוצעת דלת נוספת לקיימת בשטח שלו, אך לעניין השינויים בקומת הפיתוח - על עורך הבקשה להבהיר במעמד הוועדה לעניין תימוכין קנייניים של 2/3 או לחלופין להמציא כי השטח הנ"ל מוצמד למבקש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות שעיקר הטענות הן להלן:		

* "השימוש המוצע הינו גם בשטחים משותפים, הבקשה פוגעת באורח משמעותי בהנאת המתנגדים מקניינם ברכוש המשותף, וכן פגיעה באיכות חייהם בגין צפיפות, חוסר תשתיות, חניה, נגישות וכניסה נפרדת" -לעניין שימוש בשטחים משותפים עורך הבקשה המציא תשריט בית משותף שבו ניתן לראות כי כל קומת המשרדים מוצמדת לבעלים, לעניין שינוי בפיתוח ראה סעיף תימוכין קנייניים לעיל. * "עבירות וחריגות בניה - טענה זו חזרה על עצמה במס' התנגדויות". - בבדיקת התכנית מול היתר קודם לא נמצא עבירה כל שהיא, אך במידה וישנה עבירה כזו או אחרת יש לפנות למחלקת הפיקוח. * שימוש ושינוי בפיתוח שטח בכניסה למבנה". - עורך הבקשה נדרש לתימוכין קניינים לכל שימוש בשטח משותף או לחלופין להמציא הוכחה להצמדה. * "קיימת דאגה ברמה האקוסטית מבחינת קירות משותפים ברעש שיוריד את ערכו של הנכס ויקשה על השכרתו, ע"כ אני דורשת בידוד אקוסטי בין הנכסים"		
הבקשה מובאת לדחייה מוחלטת היות והתקבלה דחיית מהנדס עיר ודחיית תנאים טרם דיון. אישור מהנדס העיר: התקבלה דחיית מהנדס העיר בתאריך 07/03/2021 "לדחות את הבקשה מתוך החשש שהשימוש הרצוי לא יגרום להעצמה של המקום" – לא ניתן לאשר. אישור מחלקת איכות הסביבה: התקבלה דחיית מחלקת איכות הסביבה – לא ניתן לאשר.	23/03/2022	דיון בועדת משנה : לדחות את הבקשה

הסדרי תנועה: התקבלה דחיית מחלקת הסדרי תנועה – לא ניתן לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0880 תחילת תוקף: 18/06/1963 ייעוד הקרקע: אזור מסחרי התכנית כפופה לתכנית מתאר התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 0880 תחילת תוקף 18/06/1963 אזור מסחרי. כפיפות לתכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. שימוש חורג מהיתר או מתכנית: מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית. קומת קרקע (מרתף עליונה), מפלס +4.42: מוצע בבקשה לשנות את קומת המשרדים לשימוש מלונאי, הכולל שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים וללא שינויים בפתחים של	15/03/2022	חוות דעת תכנונית

הבניין, פורסמה הקלה בדבר "שימוש חורג ממשרדים למלונאות", היות ומדובר בשימוש חורג מתכנית במידה והבקשה תאושר להיתר תהיה הגבלת זמן. נספח בינוי: בתכנית החלקה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/12/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אשר סומנו באופן חלקי לקונטור הבניין הקיים לצורך שימוש חורג. שטחי בניה: ש. עיקרי: מוצע בבקשה 484.40 מ"ר. בבדיקה מול היתר הקמת הבניין (1962/90.00) טבלת השטחים ניתנה עבור כלל הקומה ולא פרטני למשרדים אך בבדיקה בנפחו ובמידותיו ניתן לראות להבין כי יש התאמה בין המוצע בבקשה (484.40 מ"ר) לבין המאושר בהיתר מס' 1962/90.00 ובבדיקה נוספת מול תשריט בית משותף ונסח הטאבו נראה כי הקומה המוצעת לשימוש חורג אכן תואמת את ההיתר. אולם בהתנגדויות עלה כי יש חריגה של כ-10 מ"ר מנסח טאבו אך הנסח מחושב כשטח נטו ואילו ההיתר מחושב שטח ברוטו (כולל קירות) ולכן לא ניתן להסיק מכך כי ישנה חריגת בניה -מכאן כי אין ראייה ברורה לחריגה משטחי הבניה המותרים. ממדי"ם:		

קומת מרתף (התחתונה): קיימים מקלטים לשימוש דיירי הבניין, המשרדים והמסחר (בחלקו השני של הבניין), במידה ותאושר הבקשה לשימוש חורג - על עורך הבקשה להמציא אישור הג"א כתנאי להיתר. מספר קומות: עורך הבקשה מציעה שימוש חורג במפלס $784.92 = +4.42$ בקומת המשרדים למלונאות, אך בבדיקת היתר המקורי לבניין נראה כי מדובר בבקשה קומת המשרדים במפלס 782.70 (+2.22) ואילו קומת המשרדים במפלס אבסולוטי של 784.40, מכאן כי ישנו גובה השונה בסך של 2.22 מ' – על עורך הבקשה להמציא הבהרה ממחלקת המידע לשינוי גובה אבסולוטי זה בשונה מהיתר מקורי. מספר יחידות מלונאיות: מוצעות 21 יחידות מלונאיות. הסדרי תנועה: התקבלה דחיית מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 27/07/21 ע"י גוייכמן נילי ונדרשו תיקונים לתכנית -על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תנועה. אישור מהנדס העיר: התקבלה דחיית מהנדס העיר בתאריך 07/03/2021 "לדחות את הבקשה מתוך החשש שהשימוש הרצוי לא יגרום להעצמה של המקום" – לא ניתן לאשר. שימור: התקבל אישור שימור בתאריך 22/07/21 ע"י אדר' הלל לאה, לא נדרשו תנאים\תיקונים לבקשה זו.		

תימוכין קניינים בשטח משותף: עורך הבקשה מציע סגירת חדר המדרגות ומייעד לכניסה פרטית לחדרי המלון וכן שינויים בקומת הפיתוח, לעניין חדר המדרגות עורך הבקשה המציא תשריט בית משותף שבו ניתן לראות כי מוצעת דלת נוספת לקיימת בשטח שלו, אך לעניין השינויים בקומת הפיתוח - על עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קנייניים של 2/3 או לחלופין להמציא כי השטח הנ"ל מוצמד למבקש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות שעיקר הטענות הן להלן: * "השימוש המוצע הינו גם בשטחים משותפים, הבקשה פוגעת באורח משמעותי בהנאת המתנגדים מקניינם ברכוש המשותף, וכן פגיעה באיכות חייהם בגין צפיפות, חוסר תשתיות, חניה, נגישות וכניסה נפרדת" -לעניין שימוש בשטחים משותפים עורך הבקשה המציא תשריט בית משותף שבו ניתן לראות כי כל קומת המשרדים מוצמדת לבעלים, לעניין שינוי בפיתוח ראה סעיף תימוכין קנייניים לעיל. * "עבירות וחריגות בניה - טענה זו חזרה על עצמה במס' התנגדויות". - בבדיקת התכנית מול היתר קודם לא נמצא עבירה כל שהיא, אך במידה וישנה עבירה כזו או אחרת יש לפנות למחלקת הפיקוח. * שימוש ושינוי בפיתוח שטח בכניסה למבנה". - עורך הבקשה נדרש לתימוכין קנייניים לכל שימוש בשטח משותף או לחלופין להמציא הוכחה להצמדה. * "קיימת דאגה ברמה האקוסטית מבחינת קירות משותפים ברעש שיוצא את ערכו של הנכס ויקשה על השכרתו, ע"כ אני דורשת בידוד אקוסטי בין הנכסים" חוות דעת אדריכלית: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והתקבלה דחיית מהנדס עיר ועורך הבקשה לא השלים תנאים טרם דיון.		

	15/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והתקבלה דחיית מהנדס עיר ועורך הבקשה לא השלים תנאים טרם דיון. אישור מהנדס העיר: התקבלה דחיית מהנדס העיר בתאריך 07/03/2021 "לדחות את הבקשה מתוך החשש שהשימוש הרצוי לא יגרום להעצמה של המקום" – לא ניתן לאשר. ממדי"ם: על עורך הבקשה להמציא אישור הג"א כתנאי להיתר. מספר קומות: על עורך הבקשה להמציא הבהרה ממחלקת המידע לשינוי גובה אבסולוטי זה בשונה מהיתר מקורי. הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תנועה. תימוכין קניינים בשטח משותף: על עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קנייניים של 2/3 או לחלופין להמציא כי השטח הנ"ל מוצמד למבקש.		

התנגדויות: * "השימוש המוצע הינו גם בשטחים משותפים, הבקשה פוגעת באורח משמעותי בהנאת המתנגדים מקניינם ברכוש המשותף, וכן פגיעה באיכות חייהם בגין צפיפות, חוסר תשתיות, חניה, נגישות וכניסה נפרדת" -לעניין שימוש בשטחים משותפים עורך הבקשה המציא תשריט בית משותף שבו ניתן לראות כי כל קומת המשרדים מוצמדת לבעלים, לעניין שינוי בפיתוח ראה סעיף תימוכין קנייניים לעיל. * "עבירות וחריגות בניה - טענה זו חזרה על עצמה במס' התנגדויות". - בבדיקת התכנית מול היתר קודם לא נמצא עבירה כל שהיא, אך במידה וישנה עבירה כזו או אחרת יש לפנות למחלקת הפיקוח. * שימוש ושינוי בפיתוח שטח בכניסה למבנה". - עורך הבקשה נדרש לתימוכין קנייניים לכל שימוש בשטח משותף או לחלופין להמציא הוכחה להצמדה. * "קיימת דאגה ברמה האקוסטית מבחינת קירות משותפים ברעש שיוצא את ערכו של הנכס ויקשה על השכרתו, ע"כ אני דורשת בידוד אקוסטי בין הנכסים"		
שימוש חורג ממשרדים למלונאות	08/02/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
כן	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	3
כן	אישור משרד הבריאות	4
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
כן	תשלום אגרת בניה	7
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	10
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11

12	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	כן

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

על עורך הבקשה לשנות את מהות הבקשה ע"ג ההרמוניקות הסופיות לשימוש חורג עבור בית לינה.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2012/0148.03</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר זמני לפריצת פתח כניסה חיצוני עבור גישה למרפאה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שוורץ רות
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

הרב מ.נ. ולינשטין 4, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	6	כן

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

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בן 10 קומות

במסגרת הבקשה מוצע פריצת פתח למרפאה שאושרה בשימוש חורג בתיק 2012/148.2, כאשר תנאי לקבלת היתר לתיק זה יהיה פריצת דלת, בעקבות ההתנגדויות שהוגשו בתיק.

מוצע פתח בחזית הצפונית המאפשר כניסה למרפאה ללא קשר לבניין המגורים.

היתרים קודמים בחלקה:

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

וכן תיק 2012/148.2 במסגרתו בוקש ואושר בוועדה השימוש החורג למרפאה.

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמה הקלה בעת פתיחת התיק,

להלן נוסחה ההקלה:

הקלה לביצוע שינויים בפתחים בשונה מנספח.

במסגרת פתיחת התיק בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 16/01/2024 לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

אין תנאים טרם דיון היות ומדובר בשינוי פתח בלבד

מידע קודם

מתאריך	
01/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בן 10 קומות במסגרת הבקשה מוצע פריצת פתח למרפאה שאושרה בשימוש חורג בתיק 2012/148.2 , כאשר תנאי לקבלת היתר לתיק זה יהיה פריצת דלת , בעקבות ההתנגדויות שהוגשו בתיק. מוצע פתח בחזית הצפונית המאפשר כניסה למרפאה ללא קשר לבניין המגורים. אין מניעה לאשר את הפתח המבוקש אשר מוצע בהתאם להחלטת הוועדה שנתנה בתיק 2012/148.2 וזאת בכפוף להצגת פתח וגישה מהחצר ישירות לרחוב וכן בכפוף לאטימת פתח הגישה הקיים לדירה (מרפאה) מאחר והשימוש החורג בתיק 2012/148.2 אושר רק ל-3 שנים.

ע"כ היתר זה יהא היתר זמני ויעמוד בתוקפו כל עוד קיים היתר בתוקף לשימוש החורג. כאשר יפוג תוקפו של ההיתר לשימוש החורג ידרש לאטום את הפתח ולהחזיר את המצב לקדמותו בהתאם להיתר מקורי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 103754 תחילת תוקף: 02/03/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ג מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בן 10 קומות במסגרת הבקשה מוצע פריצת פתח למרפאה שאושרה בשימוש חורג בתיק 2012/148.2 , כאשר תנאי לקבלת היתר לתיק זה יהיה פריצת דלת , בעקבות ההתנגדויות שהוגשו בתיק. מוצע פתח בחזית הצפונית המאפשר כניסה למרפאה ללא קשר לבניין המגורים. אין מניעה לאשר את הפתח המבוקש אשר מוצע בהתאם להחלטת הוועדה שנתנה בתיק 2012/148.2 וזאת בכפוף להצגת פתח וגישה מהחצר ישירות לרחוב וכן בכפוף לאטימת פתח הגישה הקיים לדירה (מרפאה) מאחר והשימוש החורג בתיק 2012/148.2 אושר רק ל-3 שנים. ע"כ היתר זה יהא היתר זמני ויעמוד בתוקפו כל עוד קיים היתר בתוקף לשימוש החורג. כאשר יפוג תוקפו של ההיתר לשימוש החורג ידרש לאטום את הפתח ולהחזיר את המצב לקדמותו בהתאם להיתר מקורי.	01/05/2024	חוות דעת תכנונית

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	26/12/2023	הקלה לביצוע שינויים בפתחים בשונה מנספח.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בן 10 קומות

במסגרת הבקשה מוצע פריצת פתח למרפאה שאושרה בשימוש חורג בתיק 2012/148.2 ,
כאשר תנאי לקבלת היתר לתיק זה יהיה פריצת דלת , בעקבות ההתנגדויות שהוגשו בתיק.

מוצע פתח בחזית הצפונית המאפשר כניסה למרפאה ללא קשר לבניין המגורים.

אין מניעה לאשר את הפתח המבוקש אשר מוצע בהתאם להחלטת הוועדה שנתנה בתיק
2012/148.2

וזאת בכפוף להצגת פתח וגישה מהחצר ישירות לרחוב וכן בכפוף לאטימת פתח הגישה
הקיים לדירה (מרפאה)

מאחר והשימוש החורג בתיק 2012/148.2 אושר רק ל-3 שנים.

ע"כ היתר זה יהא היתר זמני ויעמוד בתוקפו כל עוד קיים היתר בתוקף לשימוש החורג.

כאשר יפוג תוקפו של ההיתר לשימוש החורג ידרש לאטום את הפתח ולהחזיר את המצב
לקדמותו בהתאם להיתר מקורי.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2021/0376.00</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בית תפילה, בית תפילה
מהות בקשה	הקמת בית כנסת מעל תחנה לבריאות המשפחה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת רינה ותפילה נווה יעקב ע"ר
עורך הבקשה	רומן נעמי
מתכנן השלד	כפיר חננאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

לאה גולדברג 3, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	33	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
2059	תחילת תוקף	06/03/1975			
452490	תחילת תוקף	01/02/2021			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
5924א	תחילת תוקף	10/09/2004			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב הכוללת מבנה טיפת חלב בן קומה אחת

במסגרת הבקשה מבוקש תוספת של בית כנסת מעל טיפת החלב הכולל תוספת של 4 קומות חדשות וכן תוספת שטחים במפלס הקיים

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לטובת טיפת חלב קיימת לרבות ממ"מ וכן תוספת של מעברים וגרמי מדרגות לטובת בית כנסת בקומות עליונות

מפלס +3.65 קומה א': מוצעת תוספת של קומה חדשה לטובת בית הכנסת הכוללת אולם תפילה, ממ"מ ומעברים בהיקף כולל של 407.67 מ"ר.

מפלס +6.20 קומה ב': מוצעים חדרי שירותים וחדר הדרכה, אולם התפילה הינו חלל כפול ולכן קומה זה הינה בהיקף קטן של 89.11 מ"ר.

מפלס +9.26 קומה ג': מוצעת קומת עזרת הנשים וחדר ממ"מ בהיקף של 307.55 מ"ר שהינה גם בהיקף חלקי היות ואולם התפילה בעל חלל כפול כולל מפלס זה

מפלס +13.17 קומה ד': מוצעת קומה חדשה הכוללת אולם, חדרי שירותים ומרפסות גג בהיקף כולל של 347.92 מ"ר.

מפלס +17.08 קומת גג: מוצעים הגבהת חדרי מדרגות לטובת יציאה לגג

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע לא קיימים היתרים קודמים מלבד ההיתר המקורי של טיפת החלב.

סוג בקשה: תוספת בנייה.

שימוש עיקרי: בית כנסת וטיפת חלב

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק,

להלן נוסח ההקלות:

הקלה בגובה הבניין המוצע עד 18.61 מ' במקום 14 מ' המאושר בתב"ע.
2. הקלה בקו בניין צפוני עד 3.25 מ' במקום 6 מ' עבור ממ"מ

מאוחר יותר לאחר הדיון פורסמה הקלה על שימוש בחניות ציבוריות מחוץ לתחום החלקה, לא התקבלו התנגדויות גם לפרסום זה

תנאים טרם דיון:

מבני ציבור –התקבל אישור בתאריך 25/04/2023

מחלקת דרכים - הבקשה נדחתה בתאריך 31/01/2023

מאוחר יותר התקבל אישור

בקה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 02/10/2022

חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י המחלקה בתאריך 16/04/2023

מאוחר יותר התקבל אישור הסדרי תנועה המובא להחלטת הוועדה, מוצע בית כנסת, ע"פ תקן נדרש 24 מק"ח

מוצע הסדרת חניון ציבורי סמוך ותוספת 12 מק"ח

בכפוף לפרסום הקלה בדבר שימוש חניות ציבוריות

חוו"ד איכה"ס- עודכן אוטומטי כלא רלוונטי ע"י המערכת בתאריך 14/12/2022

החלטת וועדה קודמת היתה כי אישור איכה"ס יהווה תנאי להפצה לגורמים

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, הקרקע הינה בבעלות עיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
02/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
15/04/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מדובר בבקשה לתוספת בית כנסת מעל טיפת חלב קיימת. בדיון קודם שנערך בתאריך 16/01/2024 הוחלט כי התיק יצא לפרסום בדבר שימוש בחניות ציבוריות ולאחר מכן יובא לוועדה למתן החלטה סופית. בוצע פרסום כנדרש, לא התקבלו התנגדויות. אישור איכה"ס יהווה תנאי להפצה לגורמים כפי שנקבע בדיון קודם.

מס' תכנית שחלה בחלקה: 452490 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 1713, 1978 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו אינה כפופה לתכנית מתאר 62 התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30/07/2023 והחלטת הוועדה היתה לדחות את ההכרעה על מנת לקבל אישור הסדרי תנועה ולהשלים את שאר האישורים שנדרשו לפני דיון ולתקן כמה דברים שנדרשו על גבי התכנית. לגבי אישור איכות סביבה הוועדה מורה כי אם הכל יושלם חוץ מאישור איכות סביבה ניתן יהיה להביא את התיק לדיון ללא אישור זה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה והתכנית תוקנה כנדרש. אישור איכה"ס טרם התקבל. מאוחר יותר התיק נידון בשנית בתאריך 16/01/2024, נושא החניה הובא להכרעת הוועדה, והוועדה קבעה כי יש לפרסם הקלה לפי סעיף 149 בדבר שימוש בחניות ציבוריות מחוץ לחלקה מאחר ולא מוצעות חניות כנדרש בתחום החלקה. התיק יצא לפרסום כנדרש, תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 28/02/2024 לא התקבלו התנגדויות לפרסום זה הוועדה קבעה כי לאחר ביצוע הפרסום, יובא התיק לוועדה נוספת לקבלת החלטה סופית.		

לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו התיק מובא לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת למעט השימושים לגן ילדים במגרש שאינם רלוונטים לבקשה. נספח בינוי מדובר בתכנית לפינוי בינוי למתחם, קיים נספח בינוי ובוא מופיע המבנה הרלוונטי (8) בשטח חום ומיועד למבנה ציבורי בהתאם לנספח, בנספח הבינוי המבנה אכן מופיע כבית כנסת אך אין תכנון מפורט והנספח הינו מנחה בלבד למעט מס' קומות ומפלסי +0.00 בכפוף לגמישות הקבועה בהוראות התכנית התאמת המבוקש לנספח הבינוי, להוראות התכנית ולתקנות התכנון והבניה: התכנית אינה תואמת נספח כמפורט: מדובר במגרש מס' 8 ע"פ הוראות התכנית, הייעוד המותר במגרש זה הינה טיפת חלב ומעליה בית כנסת- כמוצע. מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לטובת טיפת חלב קיימת לרבות ממ"מ וכן תוספת של מעברים וגרמי מדרגות לטובת בית כנסת בקומות עליונות בנספח הבינוי מופיעות הרחבות בשני צידי המבנה ובחלק הצפוני החפור אך בפורפוציות מעט שונות מהמוצע , כמו כן החלק הצפוני המוצע להרחבה ע"פ התב"ע שונה מהמוצע במסגרת הבקשה ואינו מופיע כממ"מ כפי שמבוקש		

בבקשה הממ"מ מוצע בחזית הצפונית בחריגה מקו בניין אחורי. פורסמה הקלה בגין החריגה בדיקת עמידות הממ"מ במדיניות מהנדס עיר: ממוקם בחזית אחורית הבליטה למרווח אחורי הינה 2.85 מ' , - עומד במותר הקיר הניצב לבניין לא עולה על שני שליש מאורך הקיר המקביל לבניין בנוסף, הגישה למעבר לממ"מ הינו שטח עיקרי המבוקש ג"כ בחריגה מקו בניין אחורי, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג בקיר שאין בו פתחים בשיעור של 30% , המרווח הינו 6 מטר, והחריגה הינה בשיעור של 1.80- עומד במותר התוספות המוצעות בצידי המבנה עומדות בקווי הבניין ואין מניעה לאשרם מפלס +3.65 קומה א': מוצעת תוספת של קומה חדשה לטובת בית הכנסת הכוללת אולם תפילה, ממ"מ ומעברים בהיקף כולל של 407.67 מ"ר. התוספת אינה תואמת נספח והתכנון המוצע שונה ממה שמופיע בנספח אך אין מניעה לאשרו מפלס +6.20 קומה ב': מוצעים חדרי שירותים וחדר הדרכה, אולם התפילה הינו חלל כפול ולכן קומה זה הינה בהיקף קטן של 89.11 מ"ר. התוספת אינה תואמת נספח והתכנון המוצע שונה ממה שמופיע בנספח אך אין מניעה לאשרו מפלס +9.26 קומה ג':		

מוצעת קומת עזרת הנשים וחדר ממ"מ בהיקף של 307.55 מ"ר שהינה גם בהיקף חלקי היות ואולם התפילה בעל חלל כפול כולל מפלס זה התוספת אינה תואמת נספח והתכנון המוצע שונה ממה שמופיע בנספח אך אין מניעה לאשרו . מפלס +13.17 קומה ד': מוצעת קומה חדשה הכוללת אולם , חדרי שירותים ומרפסות גג בהיקף כולל של 347.92 מ"ר התוספת אינה תואמת נספח והתכנון המוצע שונה ממה שמופיע בנספח אך אין מניעה לאשרו מפלס +17.08 קומת גג: מוצעים הגבהת חדרי מדרגות לטובת יציאה לגג ע"פ הוראות התכנית לפחות 80% משטח גג המבנה שייבנה בשטח זה יפותח כגג ירוק אשר יהיה פתוח לכלל הציבור – הוצג בהתאם. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/5008.00 שנמסר בתאריך: 15/03/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 452490 הממ"מ חורג מקו הבניין, פורסמה הקלה כנדרש ואין מניעה לאשר. מספר קומות		

מס' קומות מותר הינו תוספת של 3 קומות, המוצע עומד במותר. גבהים גובה מותר ע"פ תכנית הינו 14 מ', גובה מוצע בבקשה הינו 18.61 מק, פורסמה הקלה בגין חריגה בגובה מותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, מדובר בתוספת לבית כנסת. שטחים: ע"פ התכנית, שטח עיקרי מותר בתא שטח 8 הינו 1450 מ"ר , סך שטח עיקרי קיים ומוצע הינו 1449.76 מ"ר שטח עיקרי מוצע עומד במותר. סך שטח שירות מותר ע"פ תכנית הינו 150 מ"ר, סך שטח שירות קיים ומוצע הינו 145.66 מ"ר- עומד במותר. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים , חווד אדריכלית:		

שימוש בחניות ציבוריות מחוץ תחום החלקה.	15/02/2024	הכנת נוסח פרסום
נושא החניה הובא להכרעת הוועדה. עפ"י התקן נדרשים 24 מקומות חניה. הוועדה בהתאם לסמכותה עפ"י תכנית 5166 ב פוטרת מהתקנת 12 מקומות חניה. כך שנדרש להתקין 12 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בתחום החלקה. אלא מוצע שימוש ב 12 מקומות חניה ציבוריים מחוץ תחום החלקה. הוועדה מאשרת את פיתרון החניה בכפוף לביצוע הליך פרסומי בדבר שימוש בחניות ציבוריות מחוץ תחום החלקה. לאחר ביצוע הליך הפרסום הבקשה תובא לדיון נוסף בוועד לקבלת החלטה סופית. הוועדה קובעת כי קבלת תנאי המחלקה לאיכ"ס יהווה תנאי להפצת הבקשה לגורמים. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך הגשת תכ' מתוקנת	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149
הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאי איכה"ס טרם דיון נוסף. לגבי אישור איכות סביבה הוועדה מורה כי אם הכל יושלם חוץ מאישור איכות סביבה ניתן יהיה להביא את התיק לדיון ללא אישור זה. בנוסף נדרשת הכרעת וועדה לעניין החניות ע"פ תקן נדרש 24 מק"ח	04/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע הסדרת חניון ציבורי סמוך ותוספת 12 מק"ח במידה והוועדה תחליט לפטור מ-50% חניות לפי תקן, בהתאם לסמכותה יש לפרסם הקלה בדבר שימוש בחניות ציבוריות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 452490 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: 1713,1978 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו אינה כפופה לתכנית מתאר 62 התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30/07/2023 והחליטת הוועדה הייתה לדחות את ההכרעה על מנת לקבל אישור הסדרי תנועה ולהשלים את שאר האישורים שנדרשו לפני דיון ולתקן כמה דברים שנדרשו על גבי התכנית. לגבי אישור איכות סביבה הוועדה מורה כי אם הכל יושלם חוץ מאישור איכות סביבה ניתן יהיה להביא את התיק לדיון ללא אישור זה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה והתכנית תוקנה כנדרש. אישור איכה"ס טרם התקבל. לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו התיק מובא לדיון חוזר בוועדה.	04/01/2024	חוות דעת תכנונית

להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת למעט השימושים לגן ילדים במגרש שאינם רלוונטים לבקשה. נספח בינוי מדובר בתכנית לפינוי בינוי למתחם, קיים נספח בינוי ובוא מופיע המבנה הרלוונטי (8) בשטח חום ומיועד למבנה ציבורי בהתאם לנספח, בנספח הבינוי המבנה אכן מופיע כבית כנסת אך אין תכנון מפורט והנספח הינו מנחה בלבד למעט מס' קומות ומפלסי +0.00 בכפוף לגמישות הקבועה בהוראות התכנית התאמת המבוקש לנספח הבינוי, להוראות התכנית ולתקנות התכנון והבניה: התכנית אינה תואמת נספח כמפורט: מדובר במגרש מס' 8 ע"פ הוראות התכנית, הייעוד המותר במגרש זה הינה טיפת חלב ומעליה בית כנסת- כמוצע. מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לטובת טיפת חלב קיימת לרבות ממ"מ וכן תוספת של מעברים וגרמי מדרגות לטובת בית כנסת בקומות עליונות בנספח הבינוי מופיעות הרחבות בשני צידי המבנה ובחלק הצפוני החפור אך בפורפוציות מעט שונות מהמוצע , כמו כן החלק הצפוני המוצע להרחבה ע"פ התב"ע שונה מהמוצע במסגרת הבקשה ואינו מופיע כממ"מ כפי שמבוקש בבקשה הממ"מ מוצע בחזית הצפונית בחריגה מקו בניין אחורי. פורסמה הקלה בגין החריגה		

בדיקת עמידות הממ"מ במדיניות מהנדס עיר: ממוקם בחזית אחורית הבליטה למרווח אחורי הינה 2.85 מ' , - עומד במותר הקיר הניצב לבניין לא עולה על שני שליש מאורך הקיר המקביל לבניין בנוסף, הגישה למעבר לממ"מ הינו שטח עיקרי המבוקש ג"כ בחריגה מקו בניין אחורי, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג בקיר שאין בו פתחים בשיעור של 30% , המרווח הינו 6 מטר, והחריגה הינה בשיעור של 1.80- עומד במותר התוספות המוצעות בצידי המבנה עומדות בקווי הבניין ואין מניעה לאשרם מפלס +3.65 קומה א': מוצעת תוספת של קומה חדשה לטובת בית הכנסת הכוללת אולם תפילה, ממ"מ ומעברים בהיקף כולל של 407.67 מ"ר. התוספת אינה תואמת נספח והתכנון המוצע שונה ממה שמופיע בנספח אך אין מניעה לאשרו מפלס +6.20 קומה ב': מוצעים חדרי שירותים וחדר הדרכה, אולם התפילה הינו חלל כפול ולכן קומה זה הינה בהיקף קטן של 89.11 מ"ר. התוספת אינה תואמת נספח והתכנון המוצע שונה ממה שמופיע בנספח אך אין מניעה לאשרו מפלס +9.26 קומה ג': מוצעת קומת עזרת הנשים וחדר ממ"מ בהיקף של 307.55 מ"ר שהינה גם בהיקף חלקי היות ואולם התפילה בעל חלל כפול כולל מפלס זה התוספת אינה תואמת נספח והתכנון המוצע שונה ממה		

שמופיע בנספח אך אין מניעה לאשרו . מפלס +13.17 קומה ד': מוצעת קומה חדשה הכוללת אולם , חדרי שירותים ומרפסות גג בהיקף כולל של 347.92 מ"ר התוספת אינה תואמת נספח והתכנון המוצע שונה ממה שמופיע בנספח אך אין מניעה לאשרו מפלס +17.08 קומת גג: מוצעים הגבהת חדרי מדרגות לטובת יציאה לגג ע"פ הוראות התכנית לפחות 80% משטח גג המבנה שייבנה בשטח זה יפותח כגג ירוק אשר יהיה פתוח לכלל הציבור – הוצג בהתאם. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/5008.00 שנמסר בתאריך: 15/03/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 452490 הבניה המבוקשת חורגת מקווי הבניין כפי שנכתב לעיל , פורסמו הקלות כנדרש מספר קומות		

מס' קומות מותר הינו תוספת של 3 קומות, המוצע עומד במותר. גבהים גובה מותר ע"פ תכנית הינו 14 מ', גובה מוצע בבקשה הינו 18.61 מק, פורסמה הקלה בגין חריגה בגובה מותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, מדובר בתוספת לבית כנסת. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ התכנית, שטח עיקרי מותר בתא שטח 8 הינו 1450 מ"ר , סך שטח עיקרי קיים ומוצע הינו 1449.76 מ"ר שטח עיקרי מוצע עומד במותר. סך שטח שירות מותר ע"פ תכנית הינו 150 מ"ר, סך שטח שירות קיים ומוצע הינו 145.66 מ"ר- עומד במותר חדרים מחוזקים		

ל"ר		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
ל"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
ל"ר		
מרפסות זיז		
ל"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
קרקע בבעלות עיריית ירושלים		
תנאים טרם דיון		

מבני ציבור –התקבל אישור בתאריך 25/04/2023 מחלקת דרכים - הבקשה נדחתה בתאריך 31/01/2023 מאוחר יותר התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 02/10/2022 חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י המחלקה בתאריך 16/04/2023 מאוחר יותר התקבל אישור הסדרי תנועה המובא להחלטת הוועדה, מוצע בית כנסת, ע"פ תקן נדרש 24 מק"ח מוצע הסדרת חניון ציבורי סמוך ותוספת 12 מק"ח בכפוף לפרסום הקלה בדבר שימוש חניות ציבוריות חוו"ד איכה"ס- עודכן אוטומטי כלא רלוונטי ע"י המערכת בתאריך 14/12/2022 התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		

הוועדה מורה על ע"ב והמבקשים להשלים את תכנית חניה ולקבל את אישור הסדרי תנועה לתכנית זו, עם השלמת תנאי זה יחזור התיק לדיון פנימי. וכן נדרש לתקן את התכנית כדקלמן טרם הדיון הבא: הבליטה למרווח אחורי של הממ"מ המוצע הינה 3.15 מ', יש לצמצם ל3 מטר בהתאם למסמך המדיניות לחריגה מקו בניין אחורי הגישה למעבר לממ"מ הינו שטח עיקרי המבוקש ג"כ בחריגה מקו בניין אחורי, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג בקיר שאין בו פתחים בשיעור של 30%, המרווח הינו 6 מטר, והחריגה הינה בשיעור של 2.03 מ', החריגה עולה מעל המותר ומהווה סטיה ניכרת, יש לצמצם ל1.80 כך שלא יעלה על 30% מעל גג הממ"מ המוצע במפלס +13.17 מוצעת מרפסת גג, ע"פ מסמך מדיניות מהנד עיר, גג ממ"ד שחורג מקו הבניין יהיה גג ללא שימוש, יש לבטל את מרפסת הגג ולציין גג ללא שימוש ע"פ הוראות התכנית לפחות 80% משטח גג המבנה שייבנה בשטח זה יפותח כגג ירוק אשר יהיה פתוח לכלל הציבור ויוכל לשמש את תושבי האזור, לא הוצג ויש להציג בהתאם לתב"ע יש להוכיח עמידה במי נגר יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a . יש לציין כי תנאי מחק איכה"ס טרם הושלם	30/07/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
הבקשה מובאת לדחיה במתכונת מהסיבות הבאות: יש להשלים את התנאים הבאים טרם דיון: מבני ציבור בקרה מרחבית שפ"ע	19/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חו"ד מחלקת הסדרי תנועה חו"ד איכה"ס חו"ד מחלקת תנועה הבליטה למרווח אחורי של הממ"מ המוצע הינה 3.15 מ', יש לצמצם ל3 מטר בהתאם למסמך המדיניות לחריגה מקו בניין אחורי הגישה למעבר לממ"מ הינו שטח עיקרי המבוקש ג"כ בחריגה מקו בניין אחורי, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג בקיר שאין בו פתחים בשיעור של 30%, המרווח הינו 6 מטר, והחריגה הינה בשיעור של 2.03 מ', החריגה עולה מעל המותר ומהווה סטיה ניכרת, יש לצמצם ל1.80 כ"ש לא יעלה על 30% מעל גג הממ"מ המוצע במפלס +13.17 מוצעת מרפסת גג, ע"פ מסמך מדיניות מהנד עיר, גג ממ"ד שחורג מקו הבניין יהיה גג ללא שימוש, יש לבטל את מרפסת הגג ולציין גג ללא שימוש ע"פ הוראות התכנית לפחות 80% משטח גג המבנה שייבנה בשטח זה יפותח כגג ירוק אשר יהיה פתוח לכלל הציבור ויוכל לשמש את תושבי האזור, לא הוצג ויש להציג בהתאם לתב"ע יש להוכיח עמידה במי נגר יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 452490 תחילת תוקף: 1/02/2021 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור	12/07/2023	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: 1713, 1978 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו אינה כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת למעט השימושים לגן ילדים במגרש שאינם רלוונטים לבקשה. נספח בינוי מדובר בתכנית לפינוי בינוי למתחם, קיים נספח בינוי ובוא מופיע המבנה הרלוונטי (8) בשטח חום ומיועד למבנה ציבורי בהתאם לנספח, בנספח הבינוי המבנה אכן מופיע כבית כנסת אך אין תכנון מפורט והנספח הינו מנחה בלבד למעט מס' קומות ומפלס +0.00 בכפוף לגמישות הקבועה בהוראות התכנית התאמת המבוקש לנספח הבינוי, להוראות התכנית ולתקנות התכנון והבניה: התכנית אינה תואמת נספח כמפורט: מדובר במגרש מס' 8 ע"פ הוראות התכנית, הייעוד המותר במגרש זה הינה טיפת חלב ומעליה בית כנסת- כמוצע. מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לטובת טיפת חלב קיימת לרבות ממ"מ וכן תוספת של מעברים וגרמי מדרגות לטובת בית כנסת בקומות עליונות בנספח הבינוי מופיעות הרחבות בשני צידי המבנה ובחלק הצפוני החפור אך בפורפורציות מעט שונות מהמוצע ,		

כמו כן החלק הצפוני המוצע להרחבה ע"פ התב"ע שונה מהמוצע במסגרת הבקשה ואינו מופיע כממ"מ כפי שמבוקש בבקשה הממ"מ מוצע בחזית הצפונית בחריגה מקו בניין אחורי. פורסמה הקלה בגין החריגה בדיקת עמידות הממ"מ במדיניות מהנדס עיר: ממוקם בחזית אחורית הבליטה למרווח אחורי הינה 3.15 מ', יש לצמצם ל3 מטר בהתאם למסמך המדיניות לחריגה מקו בניין אחורי הקיר הניצב לבניין לא עולה על שני שליש מאורך הקיר המקביל לבניין בנוסף, הגישה למעבר לממ"מ הינו שטח עיקרי המבוקש ג"כ בחריגה מקו בניין אחורי, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג בקיר שאין בו פתחים בשיעור של 30% , המרווח הינו 6 מטר, והחריגה הינה בשיעור של 2.03 מ', החריגה עולה מעל המותר ומהווה סטיה ניכרת , יש לצמצם ל1.80 כך שלא יעלה על 30% התוספות המוצעות בצידי המבנה עומדות בקווי הבניין ואין מניעה לאשרם בכפוף לעמידה ביתר הנושאים ובקבלת כלל האישורים הרלוונטים. מפלס +3.65 קומה א': מוצעת תוספת של קומה חדשה לטובת בית הכנסת הכוללת אולם תפילה, ממ"מ ומעברים בהיקף כולל של 407.67 מ"ר. התוספת אינה תואמת נספח והתכנון המוצע שונה ממה שמופיע בנספח אך אין מניעה לאשרו הממ"מ והמעבר אליו יש לתקן בהתאם לנכתב לעיל. מפלס +6.20 קומה ב': מוצעים חדרי שירותים וחדר הדרכה, אולם התפילה הינו חלל כפול ולכן קומה זה הינה בהיקף קטן של 89.11 מ"ר.		

התוספת אינה תואמת נספח והתכנון המוצע שונה ממה שמופיע בנספח אך אין מניעה לאשרו הממ"מ והמעבר אליו יש לתקן בהתאם לנכתב לעיל. מפּלס +9.26 קומה ג': מוצעת קומת עזרת הנשים וחדר ממ"מ בהיקף של 307.55 מ"ר שהינה גם בהיקף חלקי היות ואולם התפילה בעל חלל כפול כולל מפּלס זה התוספת אינה תואמת נספח והתכנון המוצע שונה ממה שמופיע בנספח אך אין מניעה לאשרו הממ"מ והמעבר אליו יש לתקן בהתאם לנכתב לעיל. מפּלס +13.17 קומה ד': מוצעת קומה חדשה הכוללת אולם , חדרי שירותים ומרפסות גג בהיקף כולל של 347.92 מ"ר התוספת אינה תואמת נספח והתכנון המוצע שונה ממה שמופיע בנספח אך אין מניעה לאשרו . מעל גג הממ"מ המוצע למטה מוצעת מרפסת גג, ע"פ מסמך מדיניות מהנדס עיר, גג ממ"ד שחורג מקו הבניין יהיה גג ללא שימוש , יש לבטל את מרפסת הגג ולציין גג ללא שימוש . מפּלס +17.08 קומת גג: מוצעים הגבהת חדרי מדרגות לטובת יציאה לגג ע"פ הוראות התכנית לפחות 80% משטח גג המבנה שייבנה בשטח זה יפותח כגג ירוק אשר יהיה פתוח לכלל הציבור ויוכל לשמש את תושבי האזור, לא הוצג ויש להציג בהתאם לתב"ע		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/5008.00 שנמסר בתאריך: 15/03/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 452490 הבניה המבוקשת חורגת מקווי הבניין כפי שנכתב לעיל ומהווה סטיה ניכרת מספר קומות מס' קומות מותר הינו תוספת של 3 קומות, המוצע עומד במותר. גבהים גובה מותר ע"פ תכנית הינו 14 מ', גובה מוצע בבקשה הינו 18.61 מק, פורסמה הקלה בגין חריגה בגובה מותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, מדובר בתוספת לבית		

כנסת. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ התכנית, שטח עיקרי מותר בתא שטח 8 הינו 1450 מ"ר , סך שטח עיקרי קיים ומוצע הינו 1449.76 מ"ר שטח עיקרי מוצע עומד במותר. שטחי שרות: סך שטח שירות מותר ע"פ תכנית הינו 150 מ"ר, סך שטח שירות קיים ומוצע הינו 145.66 מ"ר- עומד במותר. ממדים הממ"מ מוצע בחזית הצפונית בחריגה מקו בניין אחורי. פורסמה הקלה בגין החריגה בדיקת עמידות הממ"מ במדיניות מהנדס עיר: ממוקם בחזית אחורית הבליטה למרווח אחורי הינה 3.15 מ' , יש לצמצם ל3 מטר בהתאם למסמך המדיניות לחריגה מקו בניין אחורי הקיר הניצב לבניין לא עולה על שני שליש מאורך הקיר המקביל לבניין בנוסף, הגישה למעבר לממ"מ הינו שטח עיקרי המבוקש ג"כ בחריגה מקו בניין אחורי, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג בקיר שאין בו פתחים בשיעור של 30% ,		

המרווח הינו 6 מטר, והחריגה הינה בשיעור של 2.03 מ', החריגה עולה מעל המותר ומהווה סטיה ניכרת, יש לצמצם ל1.80 כך שלא יעלה על 30% חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף קרקע בבעלות עיריית ירושלים		

תנאים טרם דיון מבני ציבור –התקבל אישור בתאריך 25/04/2023 מחלקת דרכים - הבקשה נדחתה בתאריך 31/01/2023 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 02/10/2022 חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י המחלקה בתאריך 16/04/2023 חוו"ד איכה"ס- עודכן אוטומטי כלא רלוונטי ע"י המערכת בתאריך 14/12/2022 חוו"ד מחלקת תנועה- התקבל אישור בתאריך 19/04/2023 התנגדויות לא התקבלו תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים , מי נגר: יש להציג חישוב המוכיח עמידה במי נגר		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
1. הקלה בגובה הבניין המוצע עד 18.61 מ' במקום 14 מ' המאושר בתב"ע. - 2. הקלה בקו בנין צפוני עד 3.25 מ' במקום 6 מ' עבור ממ"מ	21/09/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	יש להגיש רבות 39,439 ש"ח (פיצוי נופי 5,655 ש"ח ושימור העצים 33,784 ש"ח) כתנאי להיתר בנייה.	10
כן	אישור משרד הבריאות	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בית כנסת מעל טיפת חלב קיימת.

בדיון קודם שנערך בתאריך 16/01/2024 הוחלט כי התיק יצא לפרסום בדבר שימוש בחניות

ציבוריות ולאחר מכן יובא לוועדה למתן החלטה סופית.

בוצע פרסום כנדרש, לא התקבלו התנגדויות.

אישור איכה"ס יהווה תנאי להפצה לגורמים כפי שנקבע בדיון קודם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2017/0326.01</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי עסקים - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג ממבנה מגורים למעון יום לפעוטות בהתאם לסעיף תיקון 131
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צעירי הצאן אריה מנדלוביץ
עורך הבקשה	
מתכנן השלד	
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

הרב ש"י זווין 69 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	80	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1014802	תחילת תוקף	03/12/2022	1	מגורים ב	976

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב

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

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

פרסום הקלות

בבקשה זו בוצע משלוח הודעות עבוד יידוע הציבור לשינוי שימוש ממגורים למעון יום עבור 36 ילדים

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 29/06/2023 לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

לא נדרשים תנאים לדיון בהתאם לתקנה 151

מידע קודם

מתאריך	
01/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
מדובר בבקשה לשימוש חורג למעון יום מתכנית	
מובא להכרעת הוועדה באם לאשר את השימוש החורג ולאיזה פרק זמן.	
מדובר על תהליך מקוצר של בקשה לשימוש חורג , ע"פ תקנה 151ב' , תיקון מס' 131 לחוק.	
התקבל אישור רישיון על הפעלת המעון, אך תוקפו של האישור פג, תנאי לקבלת היתר להפעלת המעון יהיה קבלת אישור להפעלתו בתוקף.	
30/04/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית	
מס' תכנית שחלה בחלקה:	
ב3822	
תחילת תוקף:	

19/04/1991 ייעוד הקרקע: מגורים כללי מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה, הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי שימוש חורג מהיתר או מתכנית: מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית מס' 3822ב', עבור מעון יום עד 36 ילדים, כאשר לא התקבל תיק מידע בפתיחת התיק, מדובר על תהליך מקוצר של בקשה לשימוש חורג, ע"פ תקנה 151ב', תיקון מס' 131 לחוק. "היתר להפעלת מעון" – היתר לשימוש במבנה מגורים לשם הפעלת מעון יום לפעוטות על מעון יום לפעוטות שפועל בתוך דירה במבנה מגורים, שלפי התכנית החלה עליה או ההיתר לבנייתה לא הותר בה שימוש לשם הפעלת מעון יום, יחולו הוראות אלה, לפי העניין:		

(2) אם שוהים באותה דירה בין 7 ל- 36 פעוטות המעון יהיה פטור מקבלת היתר לשימוש חורג, ו . ובלבד שקיבל היתר להפעלת מעון לפי סעיף זה והוא בעל רישיון להפעלת מעון יום כאמור. ע"פ הצהרת ע"ב, במסמך שהגיש בעת פתיחת התיק מדובר למעון יום לפעוטות עד 36 ילדים אשר עומד בקריטריונים של התקנה לעיל ואין מניעה לאשרו. התקבל אישור רישיון על הפעלת המעון, אך תוקפו של האישור פג, תנאי לקבלת היתר להפעלת המעון יהיה קבלת אישור להפעלתו בתוקף. מדובר בבניין טורי ארוך, הדירה המבוקשת לשימוש חורג הינה הדירה הימנית קווי בניין היות ולא מדובר בתוספת בניה נושא זה לא נבחן מספר קומות אין תוספת קומות גבהים אין תוספת גובה		

מספר יחידות דיור אין תוספת יח"ד, מדובר בשטח ציבורי. שטחי בניה שטחים עיקריים: אין תוספת של שטחים עיקריים, הכל קיים בהיתר ממדים ישנו ממ"מ קיים בשטח, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקוד העורף. חדרים מחוזקים ל"ר שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" – סעיפי שלביות הביצוע אינם רלוונטים לבקשה היות ולא מבוקש בינוי אלא רק שימוש בשטח קיים.		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
ל"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
ל"ר		
מרפסות זיז		
ל"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
ל"ר		
תנאים טרם דיון		
לא נדרשים תנאים לדיון בהתאם לתקנה 151		
התנגדויות		

לא התקבלו		
חוות דעת אדריכלית		
יזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	3
	אישור משרד הבריאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

מדובר בבקשה לשימוש חורג למעון יום מתכנית

מובא להכרעת הוועדה באם לאשר את השימוש החורג ולאיזה פרק זמן.

מדובר על תהליך מקוצר של בקשה לשימוש חורג , ע"פ תקנה 151ב' , תיקון מס' 131 לחוק.

התקבל אישור רישיון על הפעלת המעון, אך תוקפו של האישור פג, תנאי לקבלת היתר להפעלת המעון יהיה קבלת אישור להפעלתו בתוקף.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2016/0945.01</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה + מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	הרץ רבקה
עורך הבקשה	רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

ברכת אברהם 14 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	39	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 17.02.2002 בת.ב 2000/0452.01 ובו אושר "הקמת שלב א' לבניין חדש שיקלול שירותים עירוניים קהילתיים ומסחר".

- בתאריך 05.08.2002 בת.ב 2000/0452.02 ובו אושר "תוספת שתי קומות למגורים".

- בתאריך 07.05.2002 בת.ב 2000/0452.03 ובו אושר "תוספת קומה רביעית הכוללת 16 יח"ד".

- בתאריך 05.08.2004 בת.ב. 2000/0452.03 ובו אושר "תוכנית שינויים לקומת הקרקע למסחר מגורים מחסנים ומתקנים טכניים".

- בתאריך 30.03.2004 בת.ב. 2000/0452.04 ובו אושר "פיצול היתר לקומת מסחר שלב א".

- בתאריך 21.10.2004 בת.ב. 2000/0452.05 ובו אושר "תוכנית שינויים במהלך בניה".

- בתאריך 21.10.2004 בת.ב. 2000/0452.06 ובו אושר "פיצול היתר למרכז אזרחי - שלב ב".

- בתאריך 21.12.2009 בת.ב. 2000/0452.08 ובו אושר "תוכנית שינויים בפתחים וקירוי משרביות מעץ בחזית דרום מערב וצפון-מערב".

- בתאריך 14.05.2023 בת.ב. 2022/0374.00 ובו אושר "תוספת בניה סגירת מרפסת בנית מרפסת".

- בתאריך 08.06.2017 בת.ב. 2016/0945.00 ובו אושר "תוספת מרפסות זיז בשם 2 מבקשים".

- בתאריך 13.02.2023 בת.ב. 2020/0086.00 ובו אושר "תוספת בניה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב ברכת אברהם 12 בניין בן 3 קומות ו-2 קומות מסחר.

גוש: 30563 חלקה: 39.

מצב מוצע:

המוצע בבקשה הכשרת עבירה.

קומה א' במפלס +0.00:

דירה מס' 1 מש' הרץ- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז מקורה.

דירה מס' 3 מש' גורדון- מוצעת תוספת בינוי למגורים.

#x200f#דירה מס' 5 מש' גורדון#x200f#- מוצעת מרפסת זיז. #x200f#

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה מנספח הבינוי בגין בניה בשונה מנספח".

"הקלה משלכיות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד".

"הקלה בדבר תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ'".

תום מועד התנגדויות בתאריך 13.02.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 39 .

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

מידע קודם

מתאריך	
02/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
02/05/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7482 תחילת תוקף: 21/04/2003 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 231068 -תחילת תוקף 03/01/2020, אזור מגורים ומסחר. כפיפות:

*7482- תחילת תוקף 21/04/2003 . * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: *מתאר 62 ירושלים. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 231068 סעיף 4.1.2 (ג')- גובה בנייה המרבי ומס' קומות המרבי הינו מחייב. מס' יח"ד הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: ת ו כנית התב"ע 231068 קיים נספח בינוי מס' 1 היינו מנחה למעט הנושאים בהם היינו מחייב: מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה – "עבור בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 1 מש' הרץ- מוצעת תוספת בינוי למגורים – בשונה מנספח בינוי- שינוי נובע עקב פייר מעלית קיים ולא ניתן לממש את הבינוי בהתאם לנספח , השינוי מקובל תכנית והתקבלו חתימות של דיירי העמודה כנדרש-(ראה סעיף שטחי בניה). ומרפסת זיז מקורה- בשונה מנספח בינוי -(ראה סעיף מרפסות).		

דירה מס' 3 מש' גורדון- מוצעת תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח הבינוי -הכשרת עבירה הקיימת, מקובלת תכנית, התקבלו חתימות של דירי העמודה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 4 מש' גורדון- מוצעת מרפסת זיז- תואם נספח בינוי -אין מניעה לאשר . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/06329.00 שהוגש- 26/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות הינן בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע. המרפסות זיז חורגות מקווי בניין-(ראה סעיף מרפסות). מס' קומות: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קיימת. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד. בגין תוספת הקומה תירשם הערת אזהרה. שטח בניה: המוצע בבקשה בהתאמה לשטחים המותרים ע"פ נספח שטחים. דירה מס' 1- 14.59 מ"ר. דירה מס' 3- 25.23 מ"ר. מצב מוצע: קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 1 מש' הרץ- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.40 מ"ר.		

דירה מס' 3 מש' גורדון- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 25.07 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלבי ביצוע: ע"פ תבע 231068 סעיף 7.1 – "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא שטח מס' 1 לקדמותו תוך תקופה זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית . " במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "הקלה משלכיות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד" ע"כ המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר. "תוספת הקומה תבניה בהינף אחד לכל כניסה בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים"- לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"דים: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. מרפסות: קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 1 מש' הרץ- מוצעת מרפסת זיז מקורה . בשטח- 9.14 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.93 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש.		

במרווח- בתחום קווי בניין. x200f#x200f#צמד מרפסות- x200f#x200f#ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיותx200f#x200f#- בקומה מעל קיימת מרפסת זיז בתיק רישוי מס' 2016/0945.00 ע"כ המוצע עומד בהנחיות המחלקה. x200f# x200f#אדירה מס' 4 מש' גורדוןx200f#x200f#- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.x200f# בשטח- 11.35 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.86 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- בתחום קווי בניין בהתאם לנספח בינוי. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- לא נדרש איכות הסביבה התוספת פחות מ-200 מ' ואין נגיעה ברקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 11.03.24- "לאשר את הבקשה" . תימוכין קניינים: התוספות המוצעות בבקשה זו בהתאם לנספח ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים. נוהל בקרה הנדסית: תכנית 231068 -סעיף 4.1.2-4.4. "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413" .		

מאחר שהיתר מקורי לבניין הופק בשנת 2002 -ע"כ אין צורך בנוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי בגין בניה בשונה מהנספח הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד הקלה בדבר תוספת מרפסת זיז בעומק עד 2 מ'.	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2011/0941.04</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, התקנת מעלית חיצונית, עבודות לשיפור נגישות, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בהתאם לזכויות התב"ע, תוספת מעלון חיצוני, ושינוי במדרגות חוץ קיימות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בן דוד נגה
עורך הבקשה	אזולאי רבקה
מתכנן השלד	הנדסאי בן יעקב אבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך החורש 76, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	23	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2644	תחילת תוקף	04/12/1980	18	אזור מגורים 5 מיוחד	1040

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות, הכוללת מבנה פרטי בעל יח"ד אחת בן 3 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של שטח עיקרי בקומת הקרקע בחלק הצפוני וכן מעלון ומדרגות פיתוח.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס -2.98 קומת מרתף: מוצעת תוספת של מדרגות פיתוח והריסת מדרגות קיימות וכן תוספת מעלון וריצוף בסמיכות אליו.

מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה בחזית הצפונית בהיקף של 9.71 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר בניה

לבניית מעלית ומבואה לדירה זו בתיק 2011/941.2 ההיתר הופק בתאריך 13/06/2016 אך המעלית לא נבנתה וכעת מבוקש המעלון במקומה.

בנוסף קיים תיק קודם להיתר לבניית מערכת תאים פוטוואלטאית.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

חריגה מקווי בניין - לצורך בניית מעלון חיצוני לנגישות

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 - תוספת שטח ע"פ הקלה 6% משטח המגרש

הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 30 ס"מ אשר עומדים ב- 10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 13/06/2023 – לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה- התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעה כנדרש נגה בן דוד- המבקשת ובעלת הנכס בבקשה זו.

מידע קודם

	מתאריך	

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, מעלון ומדרגות פיתוח אין השטח העיקרי והמעלון המוצע אין מניעה לאשר, לגבי המדרגות המוצעות לא הוצגו מפלסים על גבי הפודסט ולא ניתן היה לבחון עמידה במותר, כמו כן לא הוצגו במדרגות בחזית/ חתך שניתן לראות את גובה המהלכים ולוודא עמידה בבניה מותרת במרווח יש להציג מפלסים ולהציג חתך וחזית רלוונטים של המדרגות המוצעות ולוודא כי גובה פודסט אינו חורג מ- 1.50 מ' המותרים – ניתן לאשר מדרגות אלו בכפוף להתאמתה למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים.	02/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2644 תחילת תוקף: 04/12/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד מספר נספח רלוונטי קיימים נספחי פיתוח לתכנית זו, לא קיים נספח בינוי. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62	02/05/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת כולל לנושאים הבאים: זכויות בניה תוספת קומות תוספת גובה הקטנת מרווחים הגדלת אחוזי בניה ושטחי בניה הגדלת מס יח"ד נספח בינוי קיימים נספחי פיתוח לתכנית זו, לא קיים נספח בינוי. בדיקת התאמת המבוקש לתקנון התכנית ולתקנות התכנון והבניה: מפלס 2.98- קומת מרתף: מוצעת תוספת של מדרגות פיתוח והריסת מדרגות קיימות וכן תוספת מעלון וריצוף בסמיכות אליו. המעלון והמדרגות מוצעים מעבר לקווי הבניין, המעלון שומר על מרחק של 1 מטר מגבול המגרש, פורסמה הקלה בגינו, ואין מניעה לאשר. מוצעות מדרגות פיתוח , ע"פ סעיף 4.0.9(9) לתקנות בניה במרווחים, ניתן להתיר בניית מדרגות וכבשים בלתי מקורים... ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטר.		

לא הוצגו מפלסים על גבי הפודסט ולא ניתן היה לבחון עמידה במותר, כמו כן לא הוצגו במדרגות בחזית/ חתך שניתן לראות את גובה המהלכים. יש לתת מפלסים ולהציג חתך וחזית רלוונטים של המדרגות המוצעות. מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה בחזית הצפונית בהיקף של 9.71 מ"ר. השטח המוצע חורג מקו בניין צידי בשיעור של 29 ס"מ המהווים 10% מהמרווח. שטח זה מבוקש מכח 6% הקלה, ומכח עודפי זכויות שנותרו ע"פ תב"ע. בתקנון התכנית נקבע ש: "זכויות הבניה שע"פ התכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת" סעיף זה נחשב כסעיף גורף וניתן להתיר הקלות כמותיות בתכניות שהופקדו לפני שנת 89, אין מניעה לאשר, בחינת עמידה בשטחים ייבחר בפרק "שטחים" קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6830.00 שנמסר בתאריך: 15/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 2644, התוספת המבוקשת חורגת בחלקה מקווי הבניין כאמור, אין מניעה לאשר.		

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 2 קומות המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומות. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע הגבילה את סך שטחי הבניה במגרש ל-40% משטחו ז"א שטח המגרש הינו 1030 מ"ר ולכן ניתן לבנות 412 מ"ר סך שטח מבוקש בבקשה הינו 9.71 מ"ר אשר חלקו מבוקש מכח יתרת זכויות וחלקו 6% הקלה כמותית. מעיון בשטחי הבניה בהיתר 2011/941.2 סך שטחי הבניה		

שנוצלו הינם 406.68 מ"ר, - ולכן נשארה יתרה של 5.32 מ"ר. 6% משטח החלקה מהווים 61.8 מ"ר, מדובר בחלקה בעלת בעלים יחיד. השטח המבוקש עומד במותר ואין מניעה לאשר שטחי שרות: לא מוצעים שטחי שירות ממדים לא מוצע פיתרון מיגוני בקשה חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
לא רלוונטי		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
חלקה בבעלות יחיד		
תנאים טרם דיון		
איכות הסביבה- התקבל אישור		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור		
התנגדויות		
לא התקבלו		

תכנית: תכנית מותרת ע"פ תקנון התכנית הינה 30% סך שטח עיקרי מוצע+ קיים, במפלס +0.00 הינו 248.77 מ"ר, 30% משטח המגרש- 309 מ"ר תכנית עומדת במותר תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע הינו בחזית אחורית , אין נצפות מהרחוב ומקובל מבחינה תכנונית		
חריגה מקווי בניין - לצורך בניית מעלון חיצוני לנגישות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 - תוספת שטח ע"פ הקלה 6% משטח המגרש הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 30 ס"מ אשר עומדים ב- 10% המותרים בהקלה בקיר	14/05/2023	הכנת נוסח פרסום

עם פתחים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור מכון התקנים	4
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	תשלום אגרת בניה	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	11
	אישור פיקוד העורף הג"א	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, מעלון ומדרגות פיתוח

אין השטח העיקרי והמעלון המוצע אין מניעה לאשר,

לגבי המדרגות המוצעות לא הוצגו מפלסים על גבי הפודסט ולא ניתן היה לבחון עמידה במותר, כמו כן לא הוצגו במדרגות בחזית/ חתך שניתן לראות את גובה המהלכים ולוודא עמידה בבניה מותרת במרווח

יש להציג מפלסים ולהציג חתך וחזית רלוונטים של המדרגות המוצעות ולוודא כי גובה פודסט אינו חורג מ- 1.50 מ' המותרים

– ניתן לאשר מדרגות אלו בכפוף להתאמתה למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2004/0069.12</u>
מספר סידורי	<u>22</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	גודלי לאה רבקה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	כהן צביקה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

ראובן מס 131, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8294	תחילת תוקף	19/12/2003	131	אזור מגורים מיוחד	1600
8294	תחילת תוקף	19/12/2003	131	אזור מגורים מיוחד	1600
א8294	תחילת תוקף	17/02/2012	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	1214

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות, הכוללת מבנה מגורים קיים טורי בעל 4 כניסות בן 3 קומות מעל קומת מרתף וקומה רביעית חלקית,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מרפסת לדירה מס' 16 בבנין 131

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +0.00 קומת קרקע : מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 8.72 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בבניין שהינו ארוך וטורי ,
להלן ההיתרים הרלוונטים במבנה:

תיק מס' 2006/316.3 הופק בתאריך 01/02/2021 בתיק זה אושרה תוספת עבור תוספת קומה
לדירה הכוללת שטח עיקרי .

תיק מס' 2004/69.1 הופק בתאריך 24/10/2004 לתוספות בניה ל-9 דירות

תיק 2014/126 היתר למרפסת לדירה צמודה לדירת המבקש בהיקף זהה

סוג בקשה: תוספת בנייה

שימוש עיקרי: מוסד ציבורי

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק,

להלן נוסח ההקלות:

הקלה לבנית מרפסת זיזית לסוכה מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ" ובשטח של עד 12 מ"ר

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות 19/03/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

אין תנאים טרם דיון היות ומדובר במרפסת.

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, מופיע
נסח טאבו ובו מופיע המבקש כבעלים

מידע קודם

מיתאר	תאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר	02/05/2024	

מדובר בבקשה למרפסת זיזית אשר חלקה תואם תב"ע וחלקה מבוקש בהקלה. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א8294 תחילת תוקף: 17/02/2012 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 2 תכניות כפופות: 8294 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית המתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין תוספת יח"ד ופיצול יח"ד. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מנחה המחייב רק לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה, מס' קומות, שטחי בנייה וקווי בניין. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי של תכנית 8294 כמפורט: מפלס +0.00 קומת קרקע : מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 8.72 מ"ר. ע"פ נספח התב"ע של תכנית 8294 לדירה זו ישנה מרפסת בעומק של 1.50 וברוחב של 3.30 מ', במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת רחבה יותר באורך של 5.85 מ' , לכל אורך הדירה הקיימת, החלק השמאלי הנוסף מבוקש במדרגת של הקלה ובחריגה מקו הבניין הכתוב בשיעור של 1.50 מ' כאמור, בחינת עמידת המרפסת בתקנות: עומק: עומקה הינו 1.50 בהתאם לנספח הבינוי וע"פ התקנות. שטח: שטח המרפסת המוצעת הינו 8.72 מ"ר- עומד במותר ואינו חורג מה-12 מ"ר המותרים. מרווחים: החלק הימני של המרפסת מוצע בהתאם לתב"ע כאמור, החלק השמאלי מוצע מעבר לקו בניין אחורי, בחריגה של 1.50 מ', פורסמה הקלה בגין חריגה זו, גבול המגרש רחוק מאוד והינו נמצא בסוף שורת בניינים, החריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשר. תכנית צל: לכלל הדירות שטרם ממשו את זכותם יש מרפסת עתידית ע"פ תב"ע צמד מרפסות: לדירות סמוכות בחזית זו ישנם מרפסות קיימות בהיתר בהיקף זהה למבוקש בבקשה ואין מניעה לאשר		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6997.00 שנמסר בתאריך: 21/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 8294 ו-8294א המרפסת חורגת חלקית מקווי הבניין כאמור , פורסמה הקלה בגין חריגה זו ואין מניעה לאשר.. מספר קומות אין תוספת קומות גבהים אין תוספת גובה מספר יחידות דיור אין תוספת יח"ד		

שטחי בניה שטחים עיקריים: נבחנו לעיל שטחי המרפסת. ממדים לא מוצע חדרים מחוזקים לא מוצע השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי		

מרפסות זיז מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 8.72 מ"ר. ע"פ נספח התב"ע של תכנית 8294 לדירה זו ישנה מרפסת בעומק של 1.50 וברוחב של 3.30 מ', במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת רחבה יותר באורך של 5.85 מ', לכל אורך הדירה הקיימת, החלק השמאלי הנוסף מבוקש במדרגת של הקלה ובחריגה מקו הבניין הכתוב בשיעור של 1.50 מ' כאמור, בחינת עמידת המרפסת בתקנות: עומק: עומקה הינו 1.50 בהתאם לנספח הבינוי וע"פ התקנות. שטח: שטח המרפסת המוצעת הינו 8.72 מ"ר- עומד במותר ואינו חורג מה-12 מ"ר המותרים. מרווחים: החלק הימני של המרפסת מוצע בהתאם לתב"ע כאמור, החלק השמאלי מוצע מעבר לקו בניין אחורי, בחריגה של 1.50 מ', פורסמה הקלה בגין חריגה זו, גבול המגרש רחוק מאוד והינו נמצא בסוף שורת בניינים, החריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשר. תכנית צל: לכלל הדירות שטרם ממשו את זכותם יש מרפסת עתידית ע"פ תב"ע צמד מרפסות: לדירות סמוכות בחזית זו ישנם מרפסות קיימות בהיתר בהיקף זהה למבוקש בבקשה ואין מניעה לאשר תימוכין קניינים בשטח משותף		

מוצעת מרפסת זיזית בלבד שאינה דורשת חתימות פוזיטיביות תנאים טרם דיון אין תנאים טרם דיון היות ומדובר במרפסת. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
הקלה לבנית מרפסת זיזית לסוכה מחוץ לקו בנין בעומק של	27/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק	עד 2 מ" ובשטח של עד 12 מ"ר

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה למרפסת זיזית אשר חלקה תואם תב"ע וחלקה מבוקש בהקלה.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2002/0420.26</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה במעטפת קיימת, תוספת מרפסות וסגירת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	הלל אלישע נסים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	41

כתובת האתר

יוסף צבי הרץ 36, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
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 17.10.2017 בת.ב. 2016/0326.00 ובו אושר "תוספת בניה ומחסנים".

- בתאריך 24.03.2003 בת.ב. 2002/0420.00 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד אחת בקומת קרקע"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב. 2002/0420.01 ובו אושר "תוספת לדירה בקומת קרקע ותוספת מהלך מדרגות"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב. 2002/0420.02 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה א"
- בתאריך 21.06.2012 בת.ב. 2002/0420.03 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות ומרפסת זיז"
- בתאריך 19.12.2011 בת.ב. 2002/0420.04 ובו אושר "תוספת בנייה"
- בתאריך 06.02.2012 בת.ב. 2002/0420.05 ובו אושר "תוספת בניה על הגג עבור 4 יח"ד ותוספת מרפסות זיז".
- בתאריך 10.11.2016 בת.ב. 2002/0420.09 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות ומחסנים"
- בתאריך 24.07.2014 בת.ב. 2002/0420.10 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תבע"
- בתאריך 13.08.2015 בת.ב. 2002/0420.11 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות עבור 3 יח"ד"
- בתאריך 19.02.2018 בת.ב. 2002/0420.12 ובו אושר "תוספת בניה , חדר מחוזק ומרפסת".
- בתאריך 29.08.2018 בת.ב. 2002/0420.13 ובו אושר "תוספת בניה".
- בתאריך 07.06.2021 בת.ב. 2002/0420.14 ובו אושר "תוספת בניה, מחסן, סגירות מרפסות עם אלומיניום וזכוכית, מרפסות זיזית, בניית ממ"דים".
- בתאריך 16.06.2019 בת.ב. 2002/0420.15 ובו אושר "התקנה מעלית ופיתוח שטח בהתאם עבורה".
- בתאריך 01.01.2020 בת.ב. 2002/0420.16 ובו אושר "ניוד שטחים מהצד לגג הכולל חדר מחוזק ובנית מרפסת זיז".
- בתאריך 12.04.2022 בת.ב. 2002/0420.17 ובו אושר "חידוש היתר מס' 108838"
- בתאריך 25.01.2023 בת.ב. 2002/0420.18 ובו אושר "תוספת בניה לבניין קיים+ מעלית"
- בתאריך 03.11.2022 בת.ב. 2002/0420.19 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות , סגירות מרפסות , ממ"ד"
- ת.ב. 2002/0420.21 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה ומרפסת".
- ת.ב. 2002/0420.22 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה ומרפסת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 36 בניין מדורג בן 4 קומות .

גוש: 30718 חלקה: 8.

מצב מוצע:

קומה ב' במפלס +5.80:

דירה 11 -מוצע הכשרה של בינוי קיים למגורים ומרפסות זיז ומרפסת גג לסגירה .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"חריגה בקו בניין לשם בניית מרפסת עם סגירה".

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה לבניה שלא בהינף אחד".

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

#x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין בעלי

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך 01/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
התיק נידון בתאריך 2024/01/16 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התוספת המוצעת ומרפסת הגג תואמות לנספח הבינוי ועומדות בהוראות תוכנית 4925 ומקובל מבחינה תכנית. המרפסת הזיז המוצעת בחזית מערבית לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת ע"י יש לצמצם כדי לעמוד בתקנות בנייה במרווחים. -יש לתקן הערות המסומנות ע"ג התוכנית a. לאחר הוועדה נבחן שוב נושא המרפסת זיז בחזית	

המערבית מול מנהל האגף והובהר כי מאחר וכבר ניתן היתר בניה בחזית זו לבניית מרפסת וכעת מבוקש בבקשה זו להתאים אותה לאותו עומק של מרפסת באותה החזית , ניתן לראות בחזית , ניתן לראות בחזית זו כחזית ראשית קדמית לבניין שכן רב הכניסות מיקומם נמצא בחזית זו וניתן לאשר את העומק המרפסת המבוקש. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. מרפסות: ע"פ הוראות התבע 4925 סעיף 9 ט'2- " תותר סגירת מרפסות במכת צבועה וזכוכית בלבד ותמוין בהיתר הבניה". קומה ב' במפלס +5.80: דירה 11 – חזית צפונית-מוצעת מרפסת גג לסגירה בתחום קווי הבניין בשטח- 10.93 מ"ר- עומד בהוראות התבע ואין מניעה לאשר. חזית מערבית/- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין. בשטח- 10.33 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית – ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן – עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- קיימת בקומה מתחת מרפסת זיז שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.09 ע"כ המוצע עומד בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעות עומדת בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר.		

חוות דעת תכנונית: המרפסת זיזית עומד בהנחיות המחלק ע"כ אין מניעה לאשר התקבל אישור מנהל האגף.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/01/16 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התוספת המוצעת ומרפסת הגג תואמות לנספח הבינוי ועומדות בהוראות תוכנית 4925 ומקובל מבחינה תכנונית. המרפסת הזיז המוצעת בחזית מערבית לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת ע"י יש לצמצם כדי לעמוד בתקנות בנייה במרווחים. -יש לתקן הערות המסומנות ע"ג התוכנית a. לאחר הוועדה נבחן שוב נושא המרפסת זיז בחזית המערבית מול מנהל האגף והובהר כי מאחר וכבר ניתן היתר בניה בחזית זו לבניית מרפסת וכעת מבוקש בבקשה זו להתאים אותה לאותו עומק של מרפסת באותה החזית , ניתן לראות בחזית , ניתן לראות בחזית זו כחזית ראשית קדמית לבניין שכן רב הכניסות מיקומם נמצא בחזית זו וניתן לאשר את העומק המרפסת המבוקש. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדין בוועדה.	11/04/2024	חוות דעת תכנונית

מרפסות: ע"פ הוראות התבע 4925 סעיף 9 ט'2- " תותר סגירת מרפסות במכת צבועה וזכוכית בלבד ותמוין בהיתר הבניה". קומה ב' במפלס +5.80: דירה 11 – חזית צפונית-מוצעת מרפסת גג לסגירה בתחום קווי הבניין בשטח- 10.93 מ"ר- עומד בהוראות התבע ואין מניעה לאשר. חזית מערבית/- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין. בשטח- 10.33 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית – ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן – עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- קיימת בקומה מתחת מרפסת זיז שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.09 ע"כ המוצע עומד בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעות עומדת בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית: המרפסת זיזית עומד בהנחיות המחלק ע"כ אין מניעה לאשר התקבל אישור מנהל האגף.		

התוספת המוצעת ומרפסת גג תואמות לנספח הבינוי ועומדות בהוראות תוכנית 4925 ומקובל מבחינה תכנונית. המרפסת זיז המוצעת בחזית מערבית לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת ע"כ יש לצמצם כדי לעמוד בתקנות בנייה במרווחים. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. מרפסות: קומה א' במפלס +2.85: דירה 6 -חזית מערבית -מוצעת סגירת מרפסת- לא ניתן לאשר סגירה של מרפסות שאינן תואמות תבע ע"כ יש להסיר את הסגירה מהבקשה. קומה ב' במפלס +5.80: דירה 11 –חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין. במרווח- חזית צידית- עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה – המוצע חורג מ10% המותרים יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעות כדי להתאים לתקנות.	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01	08/01/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 4925 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב), ע"פ הוראות התבע- "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". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה ל-"בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +2.85: דירה 6 -חזית מערבית -מוצעת סגירת מרפסת זיז באלומיניום שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.09 -		

(ראה סעיף מרפסות). קומה ב' במפלס +5.80: דירה 11 -מוצע הכשרה של בינוי למגורים ומרפסת גג + סגירת באלומיניום- תואם נספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות). מוצעת מרפסות זיז + סגירה באלומיניום – בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף מרפסות) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6233.00 שהוגש מיום 05.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסת זיז המוצעת חורג מקווי הבניין המאושרים-(ראה סעיף מרפסות). מס' קומות: מוצע התוספת בנייה לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד: לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה: ע"פ תבע 4925 קיים נספח בינוי מס' 1. מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +5.80: דירה 11 -מוצע הכשרה של בינוי למגורים בשטח- 23.80 מ"ר. השטחים המוצעים עומד במותר- ע"כ אין מניעה לאשר.		

מרפסות: ע"פ הוראות התבע 4925 סעיף 9 ט'2- " תותר סגירת מרפסות במכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה". קומה א' במפלס +2.85: דירה 6 -חזית מערבית -מוצעת סגירת מרפסת- לא ניתן לאשר סגירה של מרפסות שאינן תואמות לנספח הבינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה מהבקשה. קומה ב' במפלס +5.80: דירה 11 – חזית צפונית -מוצעת מרפסת גג + סגירה בזכוכית ואלומיניום בשטח 10.93- בהתאם להוראות התבע -אין מניעה לאשר. חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין. בשטח- 10.33 מ"ר- עומד במותר. במרווח- חזית צידית- עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה – המוצע חורג מ10% המותרים יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעות כדי להתאים לתקנות. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- קיימת בקומה מתחת מרפסת זיז שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.09 ע"כ המוצע עומד בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות . ממ"ד: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: תכנית 4925 סעיף (9. ט')4. –		

1. "תוספות הבניה המוצעות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא "- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- " הקלה לבניה שלא בהינף אחד"- ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. 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. תימוכין קניינים: המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות . אישור איכות הסביבה: תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03.12.2023 -"לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: התוספת המוצעת ומרפסת גג תואמות לנספח הבינוי ועומדות בהוראות תוכנית 4925 ומקובל מבחינה תכנונית. המרפסת זיז המוצעת בחזית מערבית לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת ע"כ יש לצמצם כדי לעמוד בתקנות בנייה במרווחים. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		
התוספת המוצעת ומרפסת גג תואמות לנספח הבינוי ועומדות בהוראות תוכנית 4925 ומקובל מבחינה תכנונית. המרפסת זיז המוצעת בחזית מערבית לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת ע"כ יש לצמצם כדי לעמוד בתקנות בנייה במרווחים. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. מרפסות: קומה א' במפלס +2.85: דירה 6 -חזית מערבית -מוצעת סגירת מרפסת- לא ניתן לאשר סגירה של מרפסות שאינן תואמות תבע ע"כ יש להסיר את הסגירה מהבקשה. קומה ב' במפלס +5.80: דירה 11 –חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין. במרווח- חזית צידית- עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה – המוצע חורג מ10% המותרים יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעות כדי להתאים לתקנות.	08/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	31/10/2023	חריגה בקו בנין לשם בניית מרפסת עם סגירה בניה בשונה מנפסח הבינוי בניה שלא בהינף אחד.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2024/01/16 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

התוספת המוצעת ומרפסת הגג תואמות לנספח הבינוי ועומדות בהוראות תוכנית 4925 ומקובל מבחינה תכנית.

המרפסת הזיז המוצעת בחזית מערבית לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת ע"י יש לצמצם כדי לעמוד בתקנות בנייה במרווחים.

-יש לתקן הערות המסומנות ע"ג התוכנית a.

לאחר הוועדה נבחן שוב נושא המרפסת זיז בחזית המערבית מול מנהל האגף והובהר כי מאחר וכבר ניתן היתר בניה בחזית זו לבניית מרפסת וכעת מבוקש בבקשה זו להתאים אותה לאותו עומק של מרפסת באותה החזית, ניתן לראות בחזית, ניתן לראות בחזית זו כחזית ראשית קדמית לבניין שכן רב הכניסות מיקומם נמצא בחזית זו וניתן לאשר את העומק המרפסת המבוקש.

הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

מרפסות:

ע"פ הוראות התבע 4925 סעיף 9 ט'2- " תותר סגירת מרפסות במכת צבועה וזכוכית בלבד ותמוין בהיתר הבניה".

קומה ב' במפלס +5.80:

דירה 11 –

חזית צפונית-מוצעת מרפסת גג לסגירה בתחום קווי הבניין בשטח- 10.93 מ"ר- עומד בהוראות התבע ואין מניעה לאשר.

חזית מערבית/- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין.

בשטח- 10.33 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 2.00 מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש.

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

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- קיימת בקומה מתחת מרפסת זיז שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.09 ע"כ המוצע עומד בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת המוצעות עומדת בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית:

המרפסת זיזית עומד בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר התקבל אישור מנהל האגף.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1980/0793.04</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר טולדנו דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

אהרון אשכולי 110, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
927939	תחילת תוקף	03/06/2023	1	מגורים ב	1895

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת ממ"ד לדירה מס' 24 ומרפסת גג מעליו.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת תוספת של ממ"ד לדירה 24 בהיקף של 9 מ"ר נטו.

מפלס +11.20 קומה ד': מוצעת תוספת של מרפסת גג מעל גג הממ"ד המוצע.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה:

ההיתר המקורי של המבנה בתיק 1980/793 שהופק בתאריך 23/04/1981

תיק מספר 1980/793.2, תיק זה טרם קיבל היתר אך אושר כבר בוועדה, במסגרתו מבוקש תוספת בניה לדירות 20,22,24, שכוללות תוספות שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסות וכן תוספת קומה לדירת המבקש בתיק הנוכחי.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק,

להלן נוסח ההקלה:

עבור תוספת ממ"ד ומרפסת .

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תום מועד להגשת התנגדויות- 05/03/2024, לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

חוו"ד איכה"ס – התקבל אישור

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		
מדובר בבקשה לבניית חדר ממ"ד מעל ממדים מאושרים ע"פ תב"ע. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד. תכנית חיזוקים יש להביא הצהרת מהנס מעודכנת אשר מסומן בה כי התכנית כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק אך לא נדרש ליקויים גרפים: יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a	02/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 927939 תחילת תוקף: 03/06/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית	02/05/2024	חוות דעת תכנונית

החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: גובה בניה מירבי מס' יח"ד מירבי הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחים מירביים וקווי בניין. מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת תוספת של ממ"ד לדירה 24 בהיקף של 9 מ"ר נטו. ע"פ נספח הבינוי לדירה זו לא מוצע ממ"ד, אלא מרפסת גג מעל גג עמודת הממ"דים שאושרה לקומות תחתונות. במסגרת הבקשה מבוקש ממ"ד, הממ"ד מוצע בתוך קווי הבניין, ומוצע כאמור מעל גג ממ"ד מאושר לפי תב"ע. בסמיכות לממ"ד ישנם שטחים עיקריים שבוקשו ואושרו בוועדה בתיק קודם. פורסמה הקלה בגין בניית הממ"ד. אין מניעה לאשר את הממ"ד המבוקש מפלס +11.20 קומה ד': מוצעת תוספת של מרפסת גג מעל גג הממ"ד המוצע. אין מניעה לאשר מרפסת זו, הממ"ד מוצע בתחום קווי הבניין.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5900.00 שנמסר בתאריך: 11/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 927939 אין חריגה מקווי הבניין מספר קומות מס' קומות מותר ע"פ תכנית הינו 5 קומות אין תוספת קומות בבקשה. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית- 24 יח"ד. במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד,		

שטחי בניה מוצע ממ"ד בהיקף של 12 מ"ר ברוטו 9 מ"ר נטו בהתאם לתקנות פקע"ר אין מניעה לאשר. ממדים מוצע ממ"ד, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר חדרים מחוזקים לא מבוקש שלביות ביצוע: תוספות הבניה בחזית הצפונית נפונה לחניה תבוצענה בכל דירה ובכל קומה ללא תלות בדירות האחרות. ל"ר. בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ, תוספות הבניה תבוצענה בשלבים מלמעלה ללמטה ל"ר תוספת הקומה תיבנה ללא תלות בבניית יתר התוספות הבניה בבניין, תתאפשר בניית תוספת עבור כל יח"ד ללא תלות בדירות האחרות באותה קומה. ל"ר תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים		

ההיתר המקורי של הבניין הופק בשנת 1981 ולכן אין צורך בחיזוק. יש להביא הצהרת מהנדס מעודכנת אשר מסומן בה כי התכנית כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק אך לא נדרש השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות ואושרו בפתיחת התיק תנאים טרם דיון		

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור חוו"ד איכה"ס – התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית מוצע ממ"ד מעל ממ"דים מאושרים ואין מניעה לאשר.		
עבור תוספת ממ"ד ומרפסת .	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לבניית חדר ממ"ד מעל ממדים מאושרים ע"פ תב"ע.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

תכנית חיזוקים

יש להביא הצהרת מהנס מעודכנת אשר מסומן בה כי התכנית כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק אך לא נדרש

ליקויים גרפים:

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2014/0297.04</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג ומכח 6% הקלה, תוספת חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טריבץ עזרא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

לאה גולדברג 14, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3907	תחילת תוקף	23/08/1991	602	אזור מגורים כללי	1446

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת של השלמת דירת גג ותוספת שטחים מכח 6% הקלה כמותית לקומה שאושרה בהיתר לדירה 8 משפחת טריבץ, בנוסף מוצעת הגדלת מרפסת במפלס הדירה שאושרה גם כן בהיתר קודם.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת הגדלת מרפסת זיז שאושרה בהיתר בחזית המזרחית בהיקף של 9.59 מ"ר.

מפלס +11.20 קומת גג: מוצעת תוספת של שטח עיקרי לקומת גג מאושרת בהיקף של 22.11 מ"ר, חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר ומרפסת גג.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר לבניית תוספת על הגג לדירה מס' 15 בתיק בניין, 2014/297 ההיתר בתיק זה הופק בתאריך 19/01/2017

בנוסף קיים תיק נוסף 2014/297.1 לבניה על הגג לדירה נוספת, במסגרת היתר זה אושרו שטחים על הגג מכח 25 מ"ר + הקלה כמותית+ חדר מחוזק, ההיתר הופק בתאריך 27/10/2021

כמו כן, לדירת המבקש אושר היתר בתיק בניין 2014/297.3 במסגרתו בקשו תוספת של שני מרפסות במפלס הדירה ותוספת קומה אשר במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשת השלמת דירת גג של קומה זו שאושרה בהיתר.

סוג בקשה: תוספת בניה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

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

בניה בשונה מנספח הבינוי

תוספת 5% השלמת קומת גג

תוספת חדר מחוזק

תוספת מרפסת גג.

תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית מזרחית

תוספת 6% הקלה כמותית

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 05/12/2023, לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות סביבה- לא נדרש

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות:

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

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בהשלמת דירת גג ותוספת שטחים מכח 6% הקלה כמותית. אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד. לגבי מרפסת הגג המבוקשת בקומת הגג, בהיתר הקודם המרפסת התחתונה שמעליה מבוקש הגג, אושרה לסגירה באלומיניום והוצג פרט המראה סגירה אחידה לכל החזית, לא ניתן לבקש מרפסת גג מעל סגירה קלה ולכן יש להציג אופן סגירה אחר במסגרת הבקשה והיא תיבחן לגופה באם ניתן לאשרה. תנאי לקבלת היתר יהיה מתן תוקף לתכנית 1207158 לעניין השלמת דירת גג ובינוי ע"פ תב"ע בפעימה אחת. יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a
30/04/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3907 תחילת תוקף: 23/08/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי

מספר נספח רלוונטי נספח מס' 23 הינו הרלוונטי לבניין זה תכניות כפופות: 1713 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: 1. תוספת קומה – אין תוספת קומה 2. גובה המבנה – אין תוספת גובה 3. מספר יח"ד- אין תוספת יח"ד 4. הקטנת מרווחים – התוספת עומדת בתחום קו הבניין למעט מרפסות החורגות מק"ב בניין, אך אין מהוות סטייה ניכרת בהתאם לחו"ד משפטית. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה נספח מס' 23 הינו הרלוונטי לבניין זה הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת הגדלת מרפסת זיז שאושרה בהיתר בחזית המזרחית בהיקף של 9.59 מ"ר. חלק מהגדלת המרפסת מבוקשת בתחום תוספת עתידית, אך לא ניתן לממש תוספת זו מאחר והשטח ניד לקומה העליונה בתיק קודם. בחינת עמידת המרפסת במדיניות מהנדס עיר:		

עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: סך המרפסת הקיימת והמוצעת יחד הינו 15.43 מ"ר, מדובר במרפסת שאינה מקורה ולכן אין הגבלה על שטחה ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 2 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרפסת עומדת בחריגה כנדרש. צמד מרפסות: בהיתר קודם בתיק 2014/297.4 אושרה קורה היקפית למרפסת בהיקף זהה למרפסת המקורית לדירה מס' 15 בקומה זו ולכן לא נדרש צמד, יש להראות קורה זו ע"ג ההרמוניקה. תכנית צל: לכל הדירות יש מרפסת קיימת מאושרת ולכן אין צורך בתכנית צל. מפלס +11.20 קומת גג: מוצעת תוספת של שטח עיקרי לקומת גג מאושרת בהיקף של 22.11 מ"ר, חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר ומרפסת גג. השטח העיקרי מוצע מכח 5% השלמת דירת ג' ו-6% הקלה כמותית. בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג: חלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר מדובר בדירה עליונה יש בינוי קיים על הגג אין סטייה ניכרת לעניין אחוזי בנייה		

לעניין בקשה של 5%-6 בפעימה אחת, ישנה תב"ע חדשה שמספרה 1207158 אשר הופקדה כבר, ע"פ סעיף 15.4.1.2 ניתן להתיר השלמת דירת גג יחד עם תוספת מכח אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, בפעימה אחת. חישוב 5%- שטח החלקה הינו 1446 מ"ר, ולכן 5% לחלק לארבע בעלי דירות גג הינם 18.07 מ"ר, המוצע עומד במותר. שיפור אדריכלי- הבקשה מהווה שיפור אדריכלי מאחר וכבר שני דירות מתוך 4 בגג עשו השלמה זו, וההשלמה הנוכחית המבוקשת בבקשה משלימה את הבינוי בהתאם לקיים ומגיעה עד לקונטור הבניין, אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין זה יתרת השטח המבוקש בגג מבוקש מכח 6% הקלה כמותית, שטח החלקה הינו 1446 מ"ר, לחלק ל15 דיירים הינו 5.78 מ"ר לכל דייר, שטח עיקרי מבוקש בבקשה הינו 23.85 מ"ר, כאשר כאמור 18.07 מ"ר מבוקשים מכח 5% השלמת דירת גג והיתרה מכח 6% הקלה, אין מניעה לאשר. בנוסף מבוקש חדר מחוזק בגג מכח שטחי מיגון בהיקף של 12 מ"ר ברוטו, לפי חוק ההסדרים החל מתאריך 01.06.2023 תוספת של חדר מחוזק לא נחשב כסטיה ניכרת, ולכן ניתן לאשרו כתוספת לשטחים, אין מניעה לאשר. בנוסף מבוקשת מרפסת גג מעל המרפסת שאושרה לסגירה בהיתר קודם, בהיתר הקודם המרפסת אושרה לסגירה באלומיניום והוצג פרט המראה סגירה אחידה לכל החזית, לא ניתן לבקש מרפסת גג מעל סגירה קלה ולכן יש להציג אופן סגירה אחר במסגרת הבקשה והיא תיבחן לגופה באם ניתן לאשרה.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6401.00 שנמסר בתאריך: 23/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה. התוספת עומדת בקו הבניין המאושר למעט המרפסות שחורגות אך עומדות בתקנות ואין מניעה לאשר מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 8 קומות המוצע בבקשה תואם למותר, גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו.		

שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מבוקש בבקשה הינו 23.85 מ"ר, כאשר כאמור 18.07 מ"ר מבוקשים מכח 5% השלמת דירת גג והיתרה מכח 6% הקלה, חישוב 5%- שטח החלקה הינו 1446 מ"ר, ולכן 5% לחלק לארבע בעלי דירות גג הינם 18.07 מ"ר, המוצע עומד במותר חישוב 6% הקלה כמותית- שטח החלקה הינו 1446 מ"ר, לחלק ל15 דיירים הינו 5.78 מ"ר לכל דייר השטח המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. חדר מחוזק מבוקש מכח שטחי מיגון בשיעור של 12 מ"ר ברוטו, עומד במותר ואין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע השטח העיקרי מוצע מכח 5% השלמת דירת ג 6% הקלה כמותית. בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג: חלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר מדובר בדירה עליונה יש בינוי קיים על הגג אין סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה לעניין בקשה של 5%-6 בפעימה אחת, ישנה תב"ע חדשה שמספרה 1207158 אשר הופקדה כבר, ע"פ סעיף 4.1.2 15 ניתן להתיר השלמת דירת גג יחד עם תוספת מכח		

אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, בפעימה אחת. חישוב 5%- שטח החלקה הינו 1446 מ"ר, ולכן 5% לחלק לארבע בעלי דירות גג הינם 18.07 מ"ר, המוצע עומד במותר. שיפור אדריכלי- הבקשה מהווה שיפור אדריכלי מאחר וכבר שני דירות מתוך 4 בגג עשו השלמה זו, וההשלמה הנוכחית המבוקשת בבקשה משלימה את הבינוי בהתאם לקיים ומגיעה עד לקונטור הבניין, אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין זה ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי, בוקש בהיתר קודם. מרפסות זיז מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת הגדלת מרפסת זיז שאושרה בהיתר בחזית המזרחית בהיקף של 9.59 מ"ר. חלק מהגדלת המרפסת מבוקשת בתחום תוספת עתידית, אך לא ניתן לממש תוספת זו מאחר והשטח ניד לקומה העליונה בתיק קודם. בחינת עמידת המרפסת במדיניות מהנדס עיר: עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: סך המרפסת הקיימת והמוצעת יחד הינו 15.43 מ"ר, מדובר במרפסת שאינה מקורה ולכן אין הגבלה על שטחה ואין		

מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 2 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרפסת עומדת בחריגה כנדרש. צמד מרפסות: בהיתר קודם בתיק 2014/297.4 אושרה קורה היקפית למרפסת בהיקף זהה למרפסת המקורית לדירה מס' 15 בקומה זו ולכן לא נדרש צמד, יש להראות קורה זו ע"ג ההרמוניקה. תכנית צל: לכל הדירות יש מרפסת קיימת מאושרת ולכן אין צורך בתכנית צל. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 בפתיחת התיק תנאים טרם דיון חוו"ד איכות סביבה- לא נדרש בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור חיזוק מבנים- לא נדרש התנגדויות		

לא התקבלו		
חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת חדר מחוזק תוספת מרפסת גג. תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית מזרחית תוספת 6% הקלה כמותית	14/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בהשלמת דירת גג ותוספת שטחים מכח 6% הקלה כמותית.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו"ד.

לגבי מרפסת הגג המבוקשת בקומת הגג,

בהיתר הקודם המרפסת התחתונה שמעליה מבוקש הגג, אושרה לסגירה באלומיניום והוצג פרט המראה סגירה אחידה לכל החזית, לא ניתן לבקש מרפסת גג מעל סגירה קלה ולכן יש להציג אופן סגירה אחר במסגרת הבקשה והיא תיבחן לגופה באם ניתן לאשרה.

תנאי לקבלת היתר יהיה מתן תוקף לתכנית 1207158 לעניין השלמת דירת גג ובינוי ע"פ תב"ע בפעימה אחת.

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2012/0752.07</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ע"י תוספת קומה, תוספת חדר מחוזק ומרפסת גג+ סגירה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיברשטיין פוריה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

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	5	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' 15 הכוללת תוספת קומה נוספת.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +8.10 קומה ג': מוצעת תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה.

מפלס +10.80 קומה ד': מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירה 15 בהיקף של 63.11 מ"ר שטח עיקרי וכן ממ"ד ומרפסת גג

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 משפחת פרץ הצמודה לדירת המבקש.

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

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה לתוספת שטח מכח 5% השלמת גג.

הקלה לבנית חדר מחוזק על הגג.

חריגה בקו בנין עילי, אחורי וצידי

הקלה לבניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח הבינוי

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 23/01/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 24/01/2024

חוו"ד איכה"ס – לא נדרש

בעלויות:

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

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בבקשה לבניה על הגג מכח התב"ע השלמת דירת גג וחדר מחוזק. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחווד: יש תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תקף לתכנית 1207158 יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a
05/03/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4982 תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח בינוי מס' 1 גיליון 14 לבנין 112 תכניות כפופות: 8530 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי התכנית נבחנה ע"פ נספח בינוי מס' 1 גיליון 14 לבנין 112, 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 השלביות, השאר לפי תכנית 4982, נספק הבינוי "שותק" למעט עניין שינויים פנימיים ויציאה לגינות. הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס +8.10 קומה ג': מוצעת תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה. אין מניעה לאשר. מפלס +10.80 קומה ד': מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירה 15 בהיקף של 63.11 מ"ר שטח עיקרי וכן ממ"ד ומרפסת גג הקומה מוצעת בהיקף גדול יותר ממה שהנספח מציע מאחר ומוצע חדר מחוזק ו5% השלמת דירת גג. פורסמו הקלות בגין בניית חדר מחוזק, השלמת דירת גג וחריגות מקווי הבניין. ע"פ נספח ישנם 30 מ"ר לבניה על הגג, בדומה למה שאושר וקיים לדירה ליד. וכן מרפסת גג אשר מבוקשת לגירה באלומיניום וזכוכית בהתאם לתכנית ובדומה למה שאושר לדירה ליד. חדר מחוזק מבוקש מאחר ומדובר בדיירי דירת גג ולשכנים אין רצון לבניית ממ"ד. לפי חוק ההסדרים החדש, סעיף 151 (ג) תוספת שטחי		

שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון לא ייחשב כסטיה ניכרת. החדר מחוזק מבוקש בשטח של 9 מ"ר נטו כנדרש. החדר מוצע בחריגה מקו בניין צידי ואחורי בשיעור של 3.16 מ' אחורי ו0.84 מ' צידי. פורסמו ההקלות הנדרשות, גבול החלקה נמצא רחוק מאוד והחריגה עומדת במותר. כאמור, מבוקשת השלמת דירת גג 5%, בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: 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 1207158 הוצגו תכניות צל להשלמה לדירה הנוספת בכניסה, התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה התקבל אישור שיפור אדריכלי ממנהל האגף הבינוי המוצע חורג מקו בניין אחורי בשיעור של 3 מ', פורסמה הקלה בגין החריגה, גבול המגרש רחוק מרוד והחריגה עומדת במותר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6100.00 שנמסר בתאריך: 25/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 4982 לתוספות החדר מחוזק והשלמה חורגת מקו הבניין, פורסמה הקלה בגינם ואין מניעה לאשר.		

מספר קומות מס' קומות מותר ע"פ תכנית הינו 4 קומות במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומה רביעית כמותר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ טבלת השטחים בנספח הבינוי , סך שטח עיקרי מותר לדירה 15 הינו 30 מ"ר. חישוב 5% השלמת דירת גג:		

שטח החלקה 5516 מ"ר, 5% מתוך שטח זה מהווים 275.8 מ"ר, ישנם 24 בעלי דירות גג, ולכן ניתן לכל דייר 11.49 מ"ר. סך שטח עיקרי מוצע לדירה הינו $41.49 = 30 + 11.49$ מ"ר. עומד במותר ואין מניעה לאשר ממדים לא מבוקש חדרים מחוזקים מוצע חדר מחוזק מכח שטחי מיגון בהיקף של 9 מ"ר נטו, השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע כאמור, מבוקשת השלמת דירת גג 5%, בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: ע"פ תכנית 1207158 סעיף 4.1.2, ניתן לאפשר בינוי מכח תב"ע והשלמת דירת גג בהינף אחד, אין מניעה לאשר. תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תקף לתכנית 1207158 הוצגו תכניות צל להשלמה לדירה הנוספת בכניסה, התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה התקבל אישור שיפור אדריכלי ממנהל האגף הבינוי המוצע חורג מקו בניין אחורי בשיעור של 3 מ',		

פורסמה הקלה בגין החריגה, גבול המגרש רחוק מרוד והחריגה עומדת במותר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו החתימות נדרשות בפתיחת תיק תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 24/01/2024 חוו"ד איכה"ס – לא נדרש שלביות ביצוע: תוספות הבניה המוצעות בחזיתות בכל בניין תיבנה בשלבים מלמטה ללמעלה ללא דילוג על קומה ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה כולל ריצוף וכד' לרווחת הדירה שמעל- לא רלוונטי לבקשה הבניה על הגג תיבנה עבור כל דירה בנפרד- עומד בדרישה		

תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית הבקשה מקובלת תכנונית ואין מניעה לאשרה		
הקלה לתוספת שטח מכח 5% השלמת גג. הקלה לבנית חדר מחוזק על הגג. חריגה בקו בנין עילי, אחורי וצידי הקלה לבניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח הבינוי	02/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לבניה על הגג מכח התב"ע השלמת דירת גג וחדר מחוזק.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחווד:

יש תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תקף לתכנית 1207158

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2015/0843.05</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת ממ"ד ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שכטר מנחם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	הנדסאי טייבר פינחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

כף החיים 10, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10120	תחילת תוקף	13/07/2007			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 30.09.2023 בת.ב. 2015/0843.02 ובו אושר "הרחבה על הצד עפ"י תב"ע ובניית 25 מ"ר על הגג +בניית מרפסת בחזית מזרחית".

- בתאריך 09.09.2015 בת.ב. 2014/0385.01 ובו אושר "תוספת 25 מ"ר על הגג עפ"י תב"ע 3907".

- בתאריך 28.01.2020 בת.ב 2014/0385.02 ובו אושר "תוספת בנייה ע"פ תב"ע, 5% השלמת דירת גג, בניית ח. מחוזק ומרפסות".

- בתאריך 07.11.2017 בת.ב 2016/0763.00 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תב"ע ותוספת ממ"ד בקומת קרקע".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב מעגלות הרב פרדס 76, בניין מדורג בן 4 .

גוש: 30645 חלקה: 2.

מצב מוצע:

קומה ג' במפלס +9.62:

דירה מס' 8 מש' שכטר-מוצעת תוספת מדרגות על שטח הדירה הקיימת, ממ"ד ומרפסת זיז .

דירה מס' 7 מש' פלס- מוצעת מרפסת דמה.

קומה ד' במפלס +12.37:

דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

" בנייה בשונה מנספח הבינוי. "

"תוספת ממ"ד".

"תוספת מרפסת בעומר ב מ' בחזית מזרחית".

"תוספת קומה וגובה".

"תוספת 5% השלמת קומת גג".

"תוספת מרפסת גג".

"בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ'".

תום מועד התנגדויות בתאריך 13.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה

#x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2.

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

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 10120 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע ובלבד שיש לשמור על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל בהתאם ולהחתים עליו את השכן. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/02 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 10120 -תחילת תוקף 13/07/2007, איזור מגורים מיוחד. כפיפות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 10120 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 10120 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . פורסמה הקלה- "שינוי מנספח הבינוי"- כנדרש. מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +9.62: דירה מס' 8 מש' שכטר-מוצעת תוספת מדרגות על שטח הדירה הקיימת, ממ"ד ומרפסת זיז, דירה מס' 7 מש' פלס- מוצעת מרפסת דמה- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף ממ"ד ומרפסות). קומה ד' במפלס +12.37: דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף שטחי בנייה).		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5625.00 שהוגש מיום 25.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות בתחום קווי בניין מאושרים. הממ"ד והמרפסות חורגות מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיפים ממ"ד ומרפסות ז"ז). מס' קומות: מוצע בבקשה תוספת על הגג ע"פ הוראות התבע – (ראה סעיף שטחי בניה). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בנייה: תבע 3907 -השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות בתבע. ע"פ סעיף 10ה' - "שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". ובנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש – 3769 מ"ר. $\# = 5\% \times 3769 = 188.45$$\# = 10\% \times 188.45 = 18.84$$\# = 84\% \times 18.84 = 15.57$$\# = 0\% \times 15.57 = 0$ מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +12.37: דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים בשטח-43.84 מ"ר. השטח המוצע עומד בשטחים במותרים .		

השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע ובלבד שיש לשמור על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל בהתאם ולהחתים עליו את השכן. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. שלביות ביצוע: תבע 10120 -סעיף 5.3 –" בניית התוספות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"- התוספת המוצעת על הגג ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: הממ"ד המבוקש בבקשה זו ע"ג עמודת ממ"דים שאושרה בתיק רישוי מס' 2015/843.03. קומה ג' במפלס +9.62: דירה מס' 8 מש' שכטר-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר מעבר		

לקו בניין מאושרים. - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות זיז : מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +9.62: דירה מס' 8 מש' שכטר-מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין מאושרים. בשטח- 4.56 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- ניתן לאשר מרפסות שעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה.- פורסמו הקלות- "תוספת מרפסת בעומק 2 מ' "- עומד במותר. במרווח- קו בניין אחורי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. דירה מס' 7 מש' פלס- מוצעת מרפסת דמה- התקבלה חתימה במעמד פתיחת התיק של בעלי הדירה כנדרש. מוצעות צמד מרפסות אופקי ע"כ המרפסות זיז עומדות בהנחיות המחלקה . קומה ד' במפלס +12.37: דירה מס' 8- מוצעת מרפסת גג בשטח- 9.31 מ"ר – אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין נשוא הבקשה, ההרמוניקה תכלול תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות בעלי זכויות של העמודה ע"ג הרמוניקה . תנאים טרם דיון:		

אישור איכות הסביבה: התוספת המוצע תוספת בשטח קטן מ-80 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 14.02.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 10120- אינה כוללת סעיף ניהול בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 10120 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע ובלבד שיש לשמור על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל בהתאם ולהחתים עליו את השכן. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת ממ"ד תוספת מרפסת בעומק 2 מ" בחזית מזרחית.	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת קומה וגובה		
תוספת 5% השלמת קומת גג		
תוספת מרפסת גג		
בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ'		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.	10
	הפקת היתר בניה בתיק רישוי 2015/843.3	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 10120 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע ובלבד שיש לשמור על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל בהתאם ולהחתים עליו את השכן.

מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2002/0214.09</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה 5% השלמת קומת גג, מרפסת גג ומרפסת זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפירא שלמה
עורך הבקשה	חדש אהרן
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 24, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
ג2263	תחילת תוקף	04/09/1980			
4956	תחילת תוקף	24/03/2000			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 19.06.1979 בת.ב 1978/0143.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 02.07.1987 בת.ב 1978/0143.01 ובו אושר "תוספת בנייה".

- בתאריך 30.01.2003 בת.ב 1978/0143.03 ובו אושר "תוספת 2 חדרים ע"ש מרפסת לדירה מפלס +8.00".

- בתאריך 17.01.2006 בת.ב 1989/0102.02 ובו אושר "חידוש היתר לתוספת מרפסות".

- בתאריך 21.08.2002 בת.ב 2002/0062.00 ובו אושר "תוספת למגורים על הגג ובניית מרפסת".
- בתאריך 17.06.2018 בת.ב 2002/0062.02 ובו אושר "בניית מרפסת זיז".
- בתאריך 21.10.2021 בת.ב 2002/0062.03 ובו אושר "תוספת בנייה ממ"ד, מרפסת מעלית וגשר ומדרגות".
- בתאריך 01.05.2019 בת.ב 2017/0856.00 ובו אושר "תוספת בניה בדירה קיימת".
- בתאריך 22.07.2020 בת.ב 2017/0856.01 ובו אושר "תוספת בניה, ריצוף גג וגשר גישה".
- בתאריך 11.02.2020 בת.ב 2017/0856.02 ובו אושר "תוספת בניה, חדר מחוזק ומחסן".
- בתאריך 21.10.2021 בת.ב 2020/0273.00 ובו אושר "תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מחסנים, בניית מרפסת ממ"ד ופיתוח שטח".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב הנרי מורגנטאו 24 בניין מדורג.

גוש: 30719 חלקה: 45

מצב מוצע:

קומה ה' במפלס +5.65 :

דירה מס' 1 - מוצעת מדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומה ו' במפלס +8.50 :

דירה מס' 1 - מוצעת תוספת בינוי למגורים, ח. מחוזק ומרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" תוספת השלמת 5% קומת גג".

"הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה בדבר בניית חדר מחוזק לצורך מיגון"

תום מועד התנגדויות בתאריך 28.03.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו

התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45.

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	05/05/2024	הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת וועדה קודמת המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ובמדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ו' במפלס +8.50 : דירה מס' 1 - מוצעת מרפסת זיז מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 6.44 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'- עומד במותר. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצעת קורה היקפית במפלס +2.80 . -יש להציג מעקה בהתאם למוצע.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2022/06/09 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לאשר חלק מהבקשה . הבקשה אושרה למעט מרפסת זיז שיצאה ממרפסת גג והגבהת חדר מדרגות. הבקשה תוקנה עפ"י החלטת הוועדה , הוסרה הגבהת חדר המדרגות ובוצע שינוי תכנוני , נוסף חדר מחזוק בתחום קו הבניין. מרפסת הזיז כעת מוצעת מבינוי ולא ממרפסת הגג. ע"כ הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 4956 - תחילת תוקף 24/03/2000, אזור מגורים מיוחד.	05/05/2024	חוות דעת תכנונית

תוכניות כפופות: * 2263 ג'-תחילת תוקף 04/09/198, אזור מגורים 4. * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 4956 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית - 4956 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 7 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה ה' במפלס +5.65 : דירה מס' 1 - מוצעת מדרגות על שטח הדירה הקיימת – אין מניעה לאשר. קומה ו' במפלס +8.50 : דירה מס' 1 - מוצעת תוספת בינוי למגורים, ח. מחוזק ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה , ח. מחוזק ומרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2020/6659.00 שהוגש מיום 25.10.2020 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. המרפסת זיז המוצעת חורגת מתחום קווי בניין- (ראה סעיף מרפסות).		

מס' קומות: מוצע בבקשה תוספת על הגג ע"פ הוראות התבע – (ראה סעיף שטחי בניה). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: מוצע בבקשה: קומה ו' במפלס +8.50 : דירה מס' 1 - מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 22.61 מ"ר. מכוח 5% השלמת דירת גג השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח זה אושר בוועדה קודמת שלביות ביצוע: תכנית 4956 סעיף (9 ט') – 1. "תוספת שנמצאות אחת מתחת לשנייה יבנו בהינף אחד בלבד" - לא רלוונטי לבקשה זו. 2. "תוספת שאינן נבנות מעל תוספת בקומה שמתחת יבנו בנפרד" – עומד במותר. 3. בכל מקרה לא תותר בניה על עמודים- לא רלוונטי לבקשה זו. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : מוצע חדר מחוזק לשתי הדירות המבוקשות בתחום קווי בנין בשטח- 8.95 מ"ר + עובי קירות.		

מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ו' במפלס +8.50 : דירה מס' 1 - מוצעת מרפסת זיז מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 6.44 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'- עומד במותר. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצעת קורה היקפית במפלס +2.80 . -יש להציג מעקה בהתאם למוצע. הוצגה תוכנית צל כנדרש. תימוכין קניינים: המוצע בבקשה על שטח מוצמד למבקשים ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 29.06.2023 -"לאשר את הבקשה".		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 17.04.2023 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4956 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ובמדיניות מהנדס העיר ע"ע אין מניעה לאשר את הבקשה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
קומה ה' במפלס +16.50 : מוצעות הרחבת עבור דירה מספר 1 בחזיתות דרום וצפון בשטח של 27.33 מ"ר, מכח השלמת דירות גג 5%, לדירה הפקה היתר בניה בתיק רישוי 02/214.8 – בינוי על הגג מכוח נספח בינוי. בנסגרת בקשה זו מוצע השלמת דירות גג עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים:	05/09/2023	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב והשטחים המוצעים עומדים במותר . תוכנית צל לשאר דירות הגג- לא הוצגה תוכנית צל לשאר דירות הגג , יש להשלים ולהציג חתימת בעלי דירות הגג לתוכנית הצל או לחילופין ביצוע משלוח הודעות. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור מנהל האגף לתוספת המוצעת מבחינה תכנונית וחזותית וזאת בכפוף להצגת תוכנית צל וקבלת הסכמה לתוכנית הצל כנכתב לעיל. להלן החישוב : שטח המגרש: 13178 מ"ר , מס' בנינים בחלקה: 6 מס' דירות בכל גג: 4סה"כ מס' דירות גג: 24 $13178 * 5\% = 658.9 / 24 = 27.45$ מ"ר לדירה. השטחים המוצעים עומדים במותר. -בנוסף מוצעת מרפסת גג בחזית הדרומית בגודל 6.07 מ"ר אין מניעה לאשר. -בנוסף מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג - לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג עפ"י המדיניות ויש להסירה מהבקשה. קומה ה' במפלס +19.55 : מוצעת הגבהת חדר המדרגות בקומה נוספת ויציאה למרפסת גג. לא ניתן לאשר זאת מאחר ומהווה פגיעה חזותית ותכנונית. יש להסיר מהבקשה.		

-תיקונים כמסומן בתוכנית a המקוונת.		
קומה ה' במפלס +16.50 : מוצעות הרחבת עבור דירה מספר 1 בחזיתות דרום וצפון בשטח של 27.33 מ"ר, מכח השלמת דירות גג 5%, לדירה הפקה היתר בניה בתיק רישוי 02/214.8 – בינוי על הגג מכוח נספח בינוי. בנסגרת בקשה זו מוצע השלמת דירות גג עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב והשטחים המוצעים עומדים במותר . תוכנית צל לשאר דירות הגג- לא הוצגה תוכנית צל לשאר דירות הגג , יש להשלים ולהציג חתימת בעלי דירות הגג לתוכנית הצל או לחילופין ביצוע משלוח הודעות. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור מנהל האגף לתוספת המוצעת מבחינה תכנונית וחזותית וזאת בכפוף להצגת תוכנית צל וקבלת הסכמה לתוכנית הצל כנכתב לעיל. להלן החישוב : שטח המגרש: 13178 מ"ר , מס' בנינים בחלקה: 6מס' דירות בכל גג: 4סה"כ מס' דירות גג: 24 $13178 * 5\% = 658.9 / 24 = 27.45$ מ"ר לדירה.	29/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

השטחים המוצעים עומדים במותר. -בנוסף מוצעת מרפסת גג בחזית הדרומית בגודל 6.07 מ"ר אין מניעה לאשר. -בנוסף מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג - לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג עפ"י המדיניות ויש להסירה מהבקשה. קומה ה' במפלס +19.55 : מוצעת הגבהת חדר המדרגות בקומה נוספת ויציאה למרפסת גג. לא ניתן לאשר זאת מאחר ומהווה פגיעה חזותית ותכנונית. יש להסיר מהבקשה. -תיקונים כמסומן בתוכנית a המקוונת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: שטח שהתכנית אינה חלה עליו	29/08/2023	חוות דעת תכנונית

הבקשה נבחנה ע"פ תכנית מס' 4956 התקפה מיום 03/04/2006 אזור מגורים מיוחד ותקנות חוק התכנון והבניה. התוכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת: נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט והבקשה לא לפי נספח. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2020/6659.00 שהוגש מיום: 25/10/2020 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה: קומה ה' במפלס +16.50 : מוצעות הרחבת עבור דירה מספר 1 בחזיתות דרום וצפון בשטח של 27.33 מ"ר, מכח השלמת דירות גג 5%, לדירה הפקה היתר בניה בתיק רישוי 02/214.8 – בינוי על הגג מכוח נספח בינוי. בנסגרת בקשה זו מוצע השלמת דירות גג עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב והשטחים המוצעים עומדים במותר . תוכנית צל לשאר דירות הגג- לא הוצגה תוכנית צל לשאר דירות הגג , יש להשלים ולהציג חתימת בעלי דירות הגג לתוכית הצל או לחילופין ביצוע משלוח הודעות.		

כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור מנהל האגף לתוספת המוצעת מבחינה תכנונית וחזותית וזאת בכפוף להצגת תוכנית צל וקבלת הסכמה לתוכנית הצל כנכתב לעיל. להלן החישוב : שטח המגרש: 13178 מ"ר , מס' בנינים בחלקה: 6 מס' דירות בכל גג: 4סה"כ מס' דירות גג: 24 $13178 * 5\% = 658.9 / 24 = 27.45 \text{ מ"ר לדירה.}$ השטחים המוצעים עומדים במותר. -בנוסף מוצעת מרפסת גג בחזית הדרומית בגודל 6.07 מ"ר אין מניעה לאשר. -בנוסף מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג - לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג עפ"י המדיניות ויש להסירה מהבקשה. קומה ה' במפלס +19.55 : מוצעת הגבהת חדר המדרגות בקומה נוספת ויציאה למרפסת גג. לא ניתן לאשר זאת מאחר ומהווה פגיעה חזותית ותכנונית. יש להסיר מהבקשה. עמידה בשלביות הביצוע ע"פ סעיף 9(ט): - תוספות שנמצאות אחת מעל השנייה יבנו בהינף אחד בלבד – ל"ר. - תוספות שאינן נבנות מעל תוספות שבקומה מתחת יבנו בנפרד – ל"ר. התנגדויות		

לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבינוי מכוח 5% השלמת דירת גג מקובל מבחינה תכנונית בכפוף להצגת תוכנית צל לשאר הדירות. מרפסת הזיז אינה עומדת בהנחיות מאחר וממשיכה מרפסת גג – יש להסירה מהבקשה. הגבהת חדר המדרגות ומרפסת גג – לא מקובל מבחינה תכנונית וחזותית ויש להסיר מהבקשה.		
תוספת השלמת 5% קומת גג. - הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי	07/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת וועדה קודמת

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ובמדיניות מהנדס העיר

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

מרפסות :

מוצע בבקשה:

קומה ו' במפלס +8.50 :

דירה מס' 1 - מוצעת מרפסת זיז מקורה חורגת מקווי בניין.

בשטח- 6.44 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 1.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'- עומד במותר.

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

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצעת קורה היקפית במפלס +2.80 .

-יש להציג מעקה בהתאם למוצע.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	2009/0576.02
מספר סידורי	29

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אופק חדוה
עורך הבקשה	גלרנטר רות
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	37

כתובת האתר

גדליה בובליק 15, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
4534	תחילת תוקף	15/07/1996			
א4534	תחילת תוקף	05/01/1998			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ברחוב גדליה בובליק 15, בניין מגורים משותף בן 5 קומות.

במסגרת הבקשה מבוקש תוספת ממ"ד לדירה מס' 4 הממ"ד מוצע בתת הקרקע בהתאם להחלטת וועדה קודמת לרבות גרם מדרגות פנימי וחצר אנגלית

פרסום הקלות

בפתיחת התיק פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה מקו הבניין המאושר בתבע מס 2167 ו- 2167 ב לכיוון החזיתות הדרומית והמזרחית לשם

בניית ממדים

הקלה מתבע מס 2167 ו - 2167 ב בדבר בניה בשונה מהמאושר בתבע לשם בניית ממדים

התקבלו 3 התנגדויות.

לאחר דיון בוצע משלוח הודעות בעקבות החלטת הוועדה לשינוי מיקום הממ"ד,

תום מועד להגשת התנגדויות: 07/03/2024

התקבלו 7 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
02/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 27/08/2023 ונידון לביצוע משלוח הודעות, התיק הוגש כאשר הממ"ד מוצע בקומת הקרקע, השכנים התנגדו לממ"ד זה מאחר והוא מוצע בחצר משותפת המשמשת למשחק ולבניית סוכות. הוועדה בחנה את טענות הצדדים, ולאחר שבמהלך הדיון ניסו הצדדים להגיע לפשרה הוועדה סברה כי בניית ממ"ד בתת הקרקע לדירה זו הינה הפשרה הראויה ביותר. פתרון זה היה מקובל על המבקש ורוב המתנגדים, בוצע הליך משלוח הודעות כנדרש בגין שינוי זה. התקבלו 4 התנגדויות בנוסף לקיימות לאחר שבוצע משלוח הודעות לאחר הדיון, אשר לא הוזמנו בדיון הקודם. 3 מתוכם טוענות כי לא הצליחו לפתוח את התכנית החדשה וחוששים מכך שהממ"ד מוצע עדיין על שטח החצר והתכנית לא תוקנה כנדרש. התנגדות אחת מתנגדת לבניית הממ"ד בתת הקרקע עקב חשש של פגיעה בתשתיות.
28/03/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 4534 תחילת תוקף: 15/07/1996 ייעוד הקרקע: מגורים 1 מיוחד מספר נספח רלוונטי בנין 404 תכניות כפופות: 4534 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: התכנית כפופה לתכנית ההמתאר התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 27/08/2023 ונידון לביצוע משלוח הודעות, התיק הוגש כאשר הממ"ד מוצע בקומת הקרקע, השכנים התנגדו לממ"ד זה מאחר והוא מוצע בחצר משותפת המשמשת למשחק ולבניית סוכות. הוועדה בחנה את טענות הצדדים, ולאחר שבמהלך הדיון ניסו הצדדים להגיע לפשרה הוועדה סברה כי בניית ממ"ד בתת הקרקע לדירה זו הינה הפשרה הראויה ביותר. פתרון זה היה מקובל על המבקש ורוב המתנגדים, בוצע הליך משלוח הודעות כנדרש בגין שינוי זה. התקבלו 7 התנגדויות, לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו התיק מובא לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש:		

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קיים סעיף סטייה נכרת בהוראות התוכנית מאחר ומדובר בסעיף כללי הוא מבוטל בהתאם להנחיות הלשכה המשפטית נספח בינוי הבינוי המוצע לא תואם נספח. מפלס 1.40 - קומת קרקע: מבוקש ממ"ד לדירה מס' 4 בהתאם להחלטת הוועדה לרבות גרם מדרגות פנימי מתוך הבית גישה לממ"ד זה. מוצעת גישה לממ"ד בהיקף של 2.31 מ"ר, השטח חושב כשטח עיקרי אך לפי התקנות החדשות ניתן לאפשר שטח בהיקף של 5 מ"ר לדירה וניתן לחשבו כשטחי שירות/ מעברים. קווי בניין הממ"ד מוצע מתחת לקונטור בניין קיים. מספר קומות ל"ר		

גבהים		
ל"ר		
מספר יחידות דיור		
לא מוצע תוספת יח"ד		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
מוצעת גישה לממ"ד בהיקף של 2.31 מ"ר, השטח חושב כשטח עיקרי אך לפי התקנות החדשות ניתן לאפשר שטח בהיקף של 5 מ"ר לדירה וניתן לחשבו כשטחי שירות/מעברים.		
שטחי שרות:		
מבוקש ממ"ד בשטח 9 מ"ר נטו.		
ממדים		
מבוקש ממ"ד בשטח 9 מ"ר נטו.		

תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו ואושרו. תנאים טרם דיון שפ"ע - התקבל איכה"ס- התקבל. התנגדויות התקבלו 4 התנגדויות בנוסף לקיימות לאחר שבוצע משלוח הודעות לאחר הדיון, אשר לא הוזמנו בדיון הקודם. 3 מתוכם טוענות כי לא הצליחו לפתוח את התכנית החדשה וחוששים מכך שהממ"ד מוצע עדיין על שטח החצר והתכנית לא תוקנה כנדרש. התנגדות אחת מתנגדת לבניית הממ"ד בתת הקרקע עקב חשש של פגיעה בתשתיות. חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		

הבקשה היא לתוספת ממד בקומת הקרקע על שטח משותף. ריצוף החצר הוסר מהבקשה. הוגשו הסכמות הנדרשות לבניה בשטח המשותף. שני בעלי דירות שחתמו ציינו כי לאחר שהבינו שהבקשה תפגע בחצר המשותפת הם חוזרים בהם מהסכמתם ומתנגדים לבקשה. המתנגדים התנגדו למיקום הממ"ד מאחר ומוצע בחצר משותפת המשמשת לשטח משחק לילדים וכן לבנית סוכות. לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים, ולאחר שבמהלך הדיון ניסו הצדדים להגיע לפשרה, סבורה הוועדה כי על מנת למנוע פגיעה בחצר המשותפת ובמקביל לאפשר בניית ממ"ד לדירה זו הפשרה הראויה היא בניית ממד בתת הקרקע מתחת לדירת המבקש כולל מדרגות פנימיות מדירת המבקש לממ"ד. הפשרה מקובלת על המבקש ורב המתנגדים. לאור האמור, מחליטה הוועדה כי המבקש יגיש בקשה מתוקנת לבניית ממד תת"ק עם מדרגות מתוך דירתו, ויבוצע משלוח הודעות לכל בעלי הדירות בגין השינוי התכנוני המוצע.	27/08/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4534 תחילת תוקף: 15/07/1996	15/02/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד מספר נספח רלוונטי בניין 404. תכניות כפופות: 4534, תוכנית המתאר. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קיים סעיף סטייה ניכרת בהוראות התוכנית – מאחר ומדובר בסעיף כללי הוא מבוטל בהתאם להנחיות הלשכה המשפטית. נספח בינוי עבור דירה 4 מפלס +1.40, מוצע ממ"ד במרווח. על פי הנחיות מהנדס העיר לנושא ממ"ד: הממ"ד מבוקש בקומת הקרקע עם פתרון צל עתידי לעמודה. נשמר מרחק של שני שליש במרווח צדי. נשמר מרחק של 1 מטר מגבול המגרש. הסכמת שנים נדרשת: 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה המהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה – התקבלה הסכמת שכנים במעמד הדסק התקבלה חתומה של 2/3 מבעלי העמודה. יש להציג היתר בניה עבור הבניה הקיימת. שלביות –		

הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד – מאחר ולא מוצעת בניה בהתאם לנספח, אלא ממ"ד בהקלה – אין מניעה לאשר. קווי בניין על פי תיק המידע התכנוני במקום סומן קו בניין כתום – הבניה מבוקשת מחוץ לקו הכתום בהקלה. מספר קומות ל"ר. גבהים ל"ר. מספר יחידות דיור לא מוצע שינוי במספר יח"ד. שטחי בניה לא מבוקש תוספת שטח עיקרי. שטחי שרות: מבוקש במסגרת התקן. ממדים מבוקש ממ"ד במסגרת התקן. חדרים מחוזקים לא מבוקש. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא מבוקש. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא מבוקש. מרפסות זיז לא מבוקש. תימוכין קניינים בשטח משותף		

הוגש ואושר בדסק בפתיחת התיק. תנאים טרם דיון חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית - לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע – לאשר את הבקשה. חיזוק מבנים – לא נדרש בהוראות התוכנית. התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים: פגישה בשטח משותף ירוק שבו משחקים הילדים. פגיעה שטח המיועד לבניית סוכה עבור הדיירים. המבקש לא קיבל את הסכמת הדיירים – המתנגדים מבקשים לראות את חתימות הדיירים. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר.		
נספח בינוי עבור דירה 4 מפלס +1.40, מוצע ממ"ד במרווח. על פי הנחיות מהנדס העיר לנושא ממ"ד: הממ"ד מבוקש בקומת הקרקע עם פתרון צל עתידי לעמודה.	15/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

נשמר מרחק של שני שלישי במרווח צדי. נשמר מרחק של 1 מטר מגבול המגרש. הסכמת שנים נדרשת: 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה המהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה – התקבלה הסכמת שכנים במעמד הדסק התקבלה חתומה של 2/3 מבעלי העמודה. יש להציג היתר בניה עבור הבניה הקיימת. שלביות – הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד – מאחר ולא מוצעת בניה בהתאם לנספח, אלא ממ"ד בהקלה – אין מניעה לאשר. התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים: פגישה בשטח משותף ירוק שבו משחקים הילדים. פגיעה שטח המיועד לבניית סוכה עבור הדיירים. המבקש לא קיבל את הסכמת הדיירים – המתנגדים מבקשים לראות את חתימות הדיירים. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר.		
הקלה לבניית ממ"ד בקומת קרקע בלבד ולא בעמודה שלמה. - חריגה של 3.30 מ מקו בנין עבור ממ"ד	20/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 27/08/2023 ונידון לביצוע משלוח הודעות,

התיק הוגש כאשר הממ"ד מוצע בקומת הקרקע, השכנים התנגדו לממ"ד זה מאחר והוא מוצע בחצר משותפת המשמשת למשחק ולבניית סוכות.

הוועדה בחנה את טענות הצדדים, ולאחר שבמהלך הדיון ניסו הצדדים להגיע לפשרה הוועדה סברה כי בניית ממ"ד בתת הקרקע לדירה זו הינה הפשרה הראויה ביותר.

פתרון זה היה מקובל על המבקש ורוב המתנגדים, בוצע הליך משלוח הודעות כנדרש בגין שינוי זה.

התקבלו 4 התנגדויות בנוסף לקיימות לאחר שבוצע משלוח הודעות לאחר הדיון, אשר לא הוזמנו בדיון הקודם.

3 מתוכם טוענות כי לא הצליחו לפתוח את התכנית החדשה וחוששים מכך שהממ"ד מוצע עדיין על שטח החצר והתכנית לא תוקנה כנדרש.

התנגדות אחת מתנגדת לבניית הממ"ד בתת הקרקע עקב חשש של פגיעה בתשתיות.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2004/0134.07</u>
מספר סידורי	<u>30</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, תוספת ממד ומרפסת ותוספת מחסנים לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טראב רחל
עורך הבקשה	חכמון תמר
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

ראובן מס 128, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
132738	תחילת תוקף	21/12/2015			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
א2625	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			
8291	תחילת תוקף	19/12/2003			
8292	תחילת תוקף	19/12/2003			
8298	תחילת תוקף	19/12/2003			
8299	תחילת תוקף	19/12/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 11.04.1991 בת.ב 1979/0047.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 31.05.2004 בת.ב 2004/0134.00 ובו אושר "סגירת מרפסת + מחסן + מרפסת זיז ופרגולה".

- בתאריך 19.08.2004 בת.ב 2004/0134.01 ובו אושר "תוספת הרחבה על הגג".

- בתאריך 16.07.2007 בת.ב 2004/0134.02 ובו אושר "חידוש היתר 52888 לשנתיים נוספות".

- בתאריך 10.06.2010 בת.ב 2004/0134.03 ובו אושר "חידוש היתר לגגון רעפים , השלמת דירת גג 5%"

- בתאריך 13.11.2013 בת.ב 2004/0134.04 ובו אושר "סגירת מרפסת + מחסן + מרפסת זיז ופרגולה"

- בתאריך 01.12.2010 בת.ב 2009/0500.00 ובו אושר "תוספת בניה"

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב ראובן מס' 128 בניין בן 4 קומות , בעל 4 כניסות .

גוש: 30723 חלקה: 4.

מצב מוצע:

קומת קרקע במפלס +0.00:

מוצעים שני מחסנים לדירה המבוקשת.

קומה א' במפלס +2.80:

מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ומרפסת גג לדירה מס' 23 .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"חריגה מקו בניין."

"תוספת שטחי בניה עבור ממ"ד "

"שימוש ביסודות ממ"ד עבור מחסן לדירה מעל"

"בניה שלא בהינף אחד "

"בניה בשונה מנספח הבינוי"

"תוספת שטחי בניה"

תום מועד התנגדויות בתאריך 13.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנספח העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	05/05/2024	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . המחסן החורג מקו בניין לא עומד במדיניות מהנדס העיר- יש להסירו מהבקשה . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מחסן: קומת קרקע במפלס +0.00: חזית מערבית-מוצעים שני מחסנים לדירה המבוקשת. מחסן השני המוצע חורג מקו בניין כתום- לא ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בניין כתום אך מכיוון שהקירות אלה הן יסודות של הממ"ד המוצע יש לאטום ולהציג מילוי בשטח זה. ממ"ד:

חזית מערבית- קדמית: במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות- " בניית ממ"ד " ו- חריגה מקו בניין קידמי לבניית ממ"ד " . קומה א' במפלס +2.80: חזית מערבית- מוצע ממ"ד לדירה מס' 23 -בשטח- 9.00 מ"ר. ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2004/134.06- הממ"ד המוצע בבקשה הינו עד גבול המגרש יש לצמצם את קו הממ"ד המוצע בחזית קדמית עד קו הבניין המותר ע"פ התבע , את שאר השטח שנדרש לממ"ד ע"פ התקן ניתן להשלים בחזית הצפונית כמסומן ע"כ ההרמוניקה .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8299 תחילת תוקף: 19/12/2003 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 8291 - תחילת תוקף 19/12/2003 , אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981.	05/05/2024	חוות דעת תכנונית

* תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 8291-לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית- 8291 קיים נספח שותק (מחייב) מס' 1 . ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.א'- "תותרנה תוספת בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח מס' 1 בקו אדום לתוספות חדר ולתוספת מרפסת " סעיף 9.ב' –"השימושים שיתורו בתחום התוספות (חדר/ מרפסת/ מחסן), יהיו כמפורט בנספח מס' 1." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "לבנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס +0.00: חזית מערבית- מוצעים שני מחסנים לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי- ע"פ הוראות התבע ניתן להשתמש בשטח זה עבור מחסנים אך אחד המחסנים לא ניתן לאשר (ראה הרחבה סעיף מחסנים). קומה א' במפלס +2.80: מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג לדירה מס' 23 - תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6586.00 שהוגש מיום 19.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיפים מחסן וממ"ד).		

מס' קומות: מוצע תוספות לקומות קיימות. גבהים: לא מוצע תוספת קומה -לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: ע"פ תבע 8291 ונספח בינוי מס' 1. השטחים המוצעים בבקשה תואמים לנספח הבינוי. קומה א' במפלס +2.80: דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 21.68 מ"ר. המוצע עומד בהוראות התבע- ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן: קומת קרקע במפלס +0.00: חזית מערבית-מוצעים שני מחסנים לדירה המבוקשת. המחסן המוצע בתחום קווי הבניין לתוספות ע"פ התבע בשטח- 16.10 מ"ר- עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר. מחסן השני המוצע חורג מקו בניין כתום- לא ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בניין כתום אך מכיוון שהקירות אלה הן יסודות של הממ"ד המוצע יש לאטום ולהציג מילוי בשטח זה.		

ממ"ד: חזית מערבית- קדמית: במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות- " בניית ממ"ד " ו- " חריגה מקו בניין קידמי לבניית ממ"ד " . קומה א' במפלס +2.80: חזית מערבית- מוצע ממ"ד לדירה מס' 23 -בשטח- 9.00 מ"ר. ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2004/134.06- הממ"ד המוצע בבקשה הינו עד גבול המגרש יש לצמצם את קו הממ"ד המוצע בחזית קדמית עד קו הבניין המותר ע"פ התבע , את שאר השטח שנדרש לממ"ד ע"פ התקן ניתן להשלים בחזית הצפונית כמסומן ע"כ ההרמוניקה . שלביות ביצוע: תכנית 8291 סעיף (9. ז') – "תוספת הבניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבונה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדירה שמעליה". הבנייה המוצעת היא מהקרקע כפלי מעלה- עומד בהוראות התבע. מרפסות: קומה א' במפלס +2.80: מוצעת מרפסת גג לדירה מס' 23 בשטח- 16.62 מ"ר- אין מניעה לאשר . תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה.		

במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 24.03.07 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 24.04.11 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 8291- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . המחסן החורג מקו בניין לא עומד במדיניות מהנדס העיר- יש להסירו מהבקשה . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקוי בנין תוספת שטחי בניה עבור בנית ממד	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

שימוש ביסודות ממד עבור מחסן לדירה מעל בניה שלא בהינף אחד. בניה בשונה מנספח בינוי תוספת שטחי בניה		

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
	קיים עץ לעקירה - תנאי להיתר - תשלום היטל כספי על סך 2,713 ש"ח	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

המחסן החורג מקו בניין לא עומד במדיניות מהנדס העיר- יש להסירו מהבקשה .

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

מחסן:

קומת קרקע במפלס +0.00:

חזית מערבית-מוצעים שני מחסנים לדירה המבוקשת.

מחסן השני המוצע חורג מקו בניין כתום- לא ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בניין כתום אך מכיוון שהקירות אלה הן יסודות של הממ"ד המוצע יש לאטום ולהציג מילוי בשטח זה.

ממ"ד:

חזית מערבית- קדמית:

במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות- " בניית ממ"ד " ו- " חריגה מקו בניין קידמי לבניית ממ"ד " .

קומה א' במפלס +2.80:

חזית מערבית- מוצע ממ"ד לדירה מס' 23 -בשטח- 9.00 מ"ר.

ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2004/134.06-

הממ"ד המוצע בבקשה הינו עד גבול המגרש יש לצמצם את קו הממ"ד המוצע בחזית קדמית עד קו הבניין המותר ע"פ התבע , את שאר השטח שנדרש לממ"ד ע"פ התקן ניתן להשלים בחזית הצפונית כמסומן ע"כ ההרמוניקה .

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2002/0420.28</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שרבאני משה מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דביר אסתר
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	52

כתובת האתר

יוסף צבי הרץ 28, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
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 17.10.2017 בת.ב. 2016/0326.00 ובו אושר "תוספת בניה ומחסנים".

- בתאריך 24.03.2003 בת.ב. 2002/0420.00 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד אחת בקומת קרקע"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב. 2002/0420.01 ובו אושר "תוספת לדירה בקומת קרקע ותוספת מהלך מדרגות"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב. 2002/0420.02 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה א"

- בתאריך 21.06.2012 בת.ב 2002/0420.03 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות ומרפסת זיז"
- בתאריך 19.12.2011 בת.ב 2002/0420.04 ובו אושר "תוספת בנייה"
- בתאריך 06.02.2012 בת.ב 2002/0420.05 ובו אושר "תוספת בניה על הגג עבור 4 יח"ד ותוספת מרפסות זיז".
- בתאריך 10.11.2016 בת.ב 2002/0420.09 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות ומחסנים"
- בתאריך 24.07.2014 בת.ב 2002/0420.10 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תבע"
- בתאריך 13.08.2015 בת.ב 2002/0420.11 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות עבור 3 יח"ד "
- בתאריך 19.02.2018 בת.ב 2002/0420.12 ובו אושר "תוספת בניה , חדר מחוזק ומרפסת".
- בתאריך 29.08.2018 בת.ב 2002/0420.13 ובו אושר "תוספת בניה".
- בתאריך 07.06.2021 בת.ב 2002/0420.14 ובו אושר "תוספת בניה, מחסן, סגירות מרפסות עם אלומיניום וזכוכית, מרפסות זיזית, בניית ממ"דים".
- בתאריך 16.06.2019 בת.ב 2002/0420.15 ובו אושר "התקנה מעלית ופיתוח שטח בהתאם עבורה".
- בתאריך 01.01.2020 בת.ב 2002/0420.16 ובו אושר "ניוד שטחים מהצד לגג הכולל חדר מחוזק ובנית מרפסת זיז".
- בתאריך 12.04.2022 בת.ב 2002/0420.17 ובו אושר "חידוש היתר מס' 108838 "
- בתאריך 25.01.2023 בת.ב 2002/0420.18 ובו אושר "תוספת בניה לבניין קיים+ מעלית"
- בתאריך 03.11.2022 בת.ב 2002/0420.19 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות , סגירות מרפסות , ממ"ד "
- ת.ב 2002/0420.21 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה ומרפסת".
- ת.ב 2002/0420.22 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה ומרפסת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 28/36 בניין מדורג בן 4 קומות .

גוש: 30718 חלקה: 8.

מצב מוצע:

קומה ב' במפלס +5.80:

דירה 11 -מוצע הכשרה של מרפסות זיז ושינויים בפתחים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"הקלה לחריגה מקו בניין " .

תום מועד התנגדויות בתאריך 16.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס: הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8 , בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
05/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מבוא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. המרפסת הזיז עומדת בהנחיות המחלקה ומקובלת מבחינה תכנית. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.
05/05/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 4925 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב), ע"פ הוראות התבע- "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". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה ל-"הקלה לחריגה מקו בניין". מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +5.80: דירה 11 -מוצע הכשרה של מרפסות זיז ושינויים בפתחים- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6320.00		

שהוגש מיום 08.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים-(ראה סעיף מרפסות). מס' קומות: מוצעת מרפסת זיז בקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד: לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת שטחי בנייה. מרפסות: מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +5.80: דירה 11 -מוצעת מרפסות זיז חורגת מקווי בניין . בשטח- 4.65 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.35 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'- עומד במותר. במרווח- חזית קדמית – ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן – עומד במותר. לאחר התייעצות עם מנהל האגף והובהר כי מאחר וכבר ניתן היתר בניה בחזית זו לבניית מרפסת וכעת מבוקש בבקשה זו להתאים אותה לאותו עומק של מרפסת באותה החזית , ניתן לראות בחזית זו כחזית ראשית קדמית לבניין שכן רב הכניסות מיקומם נמצא בחזית זו וניתן לאשר את העומק המרפסת המבוקש. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- קיימת בקומה מרפסת זיז שאושרה בתיק רישוי		

מס' 2002/420.09 ע"כ המוצע עומד בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: תכנית 4925 סעיף (9. ט')4. – 1. "תוספות הבניה המוצעות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא "- לא רלוונטי לבקשה זו. 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. תימוכין קניינים: לא נדרש תימוכין קניינים. אישור איכות הסביבה: תנאי לא רלוונטי . אישור שפ"ע: תנאי לא רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית:		

בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: מבוא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. המרפסת הזיז עומדת בהנחיות המחלקה ומקובלת מבחינה תכנונית. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		
הקלה לחריגה מקו בנין	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

מבוא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי.

המרפסת הזיז עומדת בהנחיות המחלקה ומקובלת מבחינה תכנונית.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2023/0575.00</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, בנית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שבת משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרב קלכהיים עוזי 7, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000	תחילת תוקף	05/09/2015	03	מגורים	854

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמת שלמה, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 3 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירות 4, 3 ותוספת מרפסות זיז

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 2.86 + קומה א': מוצעת תוספת שטח עיקרי לכל אחת מהדירות בהיקף של 10.36 מ"ר לכל אחת מהן ובסמיכות, בחזית הדרומית מרפסת זיז לכל אחת מן הדירות בהיקף של 16 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע אין היתרים קודמים רלוונטים למעט ההיתר

המקורי של המבנה

סוג בקשה: תוספת בנייה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק

להלן נוסח הקלה:

בניית מרפסת עד 2 מטר זיז

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות 30/01/2024 לא התקבלו התנגדויות..

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא נדרש

בעלויות:

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

מידע קודם

מתאריך	
06/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי תואם נספח ומרפסות זיז.	

הבקשה מובאת להכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה, לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר ככוללת גם לעניין חריגת המרפסת מקווי הבניין. בנוסף נדרשים התיקונים הבאים: מרפסות מוצעות: שטח המרפסות עולה על 14 מ"ר מותרים לפי תכנית 1132786 ויש לצמצם ל14 מ"ר לכל מרפסת. קווי בניין: לא סומנו ע"ג התכנית ויש לסמן כנדרש. תיקונים גרפים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 14000 תחילת תוקף: 05/09/2015 ייעוד הקרקע: מגורים מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 לתא שטח 3 תכניות כפופות: תכנית 1132786 -הופקדה האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	02/05/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: · מספר יח"ד – אין בבקשה תוספת יח"ד. · קווי בניין – אין חריגות מקווי הבניין המאושרים. · מספר קומות – לא מוצעת תוספת קומות · נסיגות בכל הקומות – תכנית 1132786 משנה את הוראות בניה בנסיגות ומאפשרת בינוי ללא/ עם נסיגות · שלבי ביצוע – תכנית 1132786 משנה גם את הוראות שלביות ביצוע ומאפשרת בניה בעמודות שלא בהינף אחד. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי בתכנית 14,000' קיים נספח בינוי מפורט. נספח מספר 1 לתא שטח 3 בתכנית הינו הרלוונטי לבקשה זאת. נספח הבינוי מחייב חלקית לעניינים הבאים: הנסיגות בחזיתות ובקומות העליונות ע"פ נספחי הבינוי- הבניה תואמת נספח במדויק ושומרת על הנסיגות. · קווי בניין – אין חריגות מקווי הבניין המאושרים. · מספר יח"ד – אין בבקשה תוספת יח"ד. · מספר קומות – בבקשה מוצעת תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי. · שלביות ביצוע – עומד במותר · אי סימון חריגות הבניה – אין עבירות בניה למבקשים.. מדובר בבקשה תואמת נספח למעט המרפסות. מפלס 2.86 + קומה א': מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירות 3,4 בהיקף של 10.36		

מ"ר לכל אחת מהן, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. ובסמיכות, בחזית הדרומית מוצעת מרפסת זיז לכל אחת מן הדירות בהיקף של 16 מ"ר. ע"פ תכנית 1132786 ניתן לאפשר תוספת של מרפסות זיז מקורות/ אינן מקורות כך שלכל יח"ד תותר מרפסת זיז בשטח של עד 14 מ"ר, וניתן לאפשר בניית מרפסת ליח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרות. המרפסות חורגות מקו בניין קידמי בשיעור של 2 מטר. המרווח הינו 5.90 מטר, ניתנת חריגה של 2 מטר/ 40% הקטן מביניהם, החריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשרה. לגבי ההקלה שפורסמה, לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין אלא רק לעניין עומק המרפסת ולכן נושא זה מובא להכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק ככוללת גם לעניין זה. שטח המרפסות עולה על 14 מ"ר מותרים לפי תכנית 1132786 ויש לצמצם ל14 מ"ר לכל מרפסת. לגבי מרפסת צמד מוצעות 2 מרפסות לשני הדירות המהוות צמד, לגבי תכנית צל , ישנם מרפסות ליתר בעלי הדירות בבניין קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6862.00 שנמסר בתאריך: 29/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 14000 ו תוספת השטח העיקרי המבוקשת נמצאת בתחום קווי הבניין המרפסות חורגות מקווי הבניין כאמור. יש לסמן קווי בניין כנדרש ע"ג התכניות.		

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4, אין תוספת קומות בבקשה גבהים הגובה הסופי לבניין על פי נספח: +17.00, אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור בבקשה אין תוספת יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה: 20.72 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: בתקנון התב"ע שטחי הבנייה הינם כלליים, הבינוי תואם		

נספח ואין מניעה לאשרו. שטחי שרות: לא מוצעים בבקשה ממדים בבקשה לא מוצע פתרון מיגוני לדירות. תנאי להיתר הינו קבלת אישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע בסעיף 4.1.2(ו') בתקנון התב"ע מפורטים שלבי הביצוע הבאים: 1. הבנייה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד לא רלוונטי וכן התכנית החדשה מבטלת סעיף זה ומאפשרת בינוי לדירה אחת בלבד 2. בחזיתות מדורגות תות הרחבה לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביתר הדירות. 3. הבנייה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד או לעמודה או לקומה – לא רלוונטי לבקשה. 4. כל תוספות בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות – לא רלוונטי לבקשה. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז בחזית הדרומית מוצעת מרפסת זיז לכל אחת מן הדירות בהיקף של 16 מ"ר. ע"פ תכנית 1132786 ניתן לאפשר תוספת של מרפסות זיז מקורות/ אינן מקורות כך שלכל יח"ד תותר מרפסת זיז בשטח של עד 14 מ"ר, וניתן לאפשר בניית מרפסת ליח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרות. המרפסות חורגות מקו בניין קידמי בשיעור של 2 מטר. המרווח הינו 5.90 מטר, ניתנת חריגה של 2 מטר/ 40% הקטן מביניהם, החריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשרה. לגבי ההקלה שפורסמה, לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין אלא רק לעניין עומק המרפסת ולכן נושא זה מובא להכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק ככוללת גם לעניין זה. שטח המרפסות עולה על 14 מ"ר מותרים לפי תכנית 1132786 ויש לצמצם ל14 מ"ר לכל מרפסת. תימוכין קניינים בשטח משותף בינוי תואם נספח שאינו דורש חתימות פוזיטיביות		

תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית בינוי תואם תכנית ואין מניעה לאשר		
בניית מרפסת עד 2.00 ז"ז	09/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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 - 7788070110

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי תואם נספח ומרפסות זיז.

הבקשה מובאת להכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה, לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר ככוללת גם לעניין חריגת המרפסת מקווי הבניין.

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים:

מרפסות מוצעות:

שטח המרפסות עולה על 14 מ"ר מותרים לפי תכנית 1132786 ויש לצמצם ל14 מ"ר לכל מרפסת.

קווי בניין:

לא סומנו ע"ג התכנית ויש לסמן כנדרש.

תיקונים גרפים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2022/0001.00</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, בניה חדשה / בניין חדש, תחנת שנאים, בניית קיר תומך/מגן, ממ"ד, גדר בגובה עד 1.50 מטר, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בו 5 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 10 יח"י
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עמורי מואיד
עורך הבקשה	אדריכל עתאמנה מוראד
מתכנן השלד	מהנדס מנאסרה מורד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מצאנע , שועפט .

גוש	חלקה	בשלמות
30557	83	לא
30557	63	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
755926	תחילת תוקף	01/02/2021			
755926	תחילת תוקף	01/02/2021	1	מגורים ג	595

תאור הבקשה

מדובר בהקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית סה"כ 10 יח"ד.

במגרש המיועד לאזור מגורים ג' תוכנית 755926.

קומת מרתף מפלס 2.45- מוצעות חנויות מחסנים מעלית וחדר מדרגות משותף.

קומת קרקע הנה קומה המשולבת מוצע יח"ד וממ"ד.

קומות א' – ד' הם קומות המשולבת יח"ד ממ"ד ומרפסות מעלית וחדרי מדרגות משותף.

גובה הבניין המוצע +18.60 מקו הקרקע הסופי, מוצע גג שטח.

מידע קודם

מתאריך	
15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בוצע הליך פרסומי מתאים התאם להחלטת וועדה קודמת ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים..
15/05/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 755926 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג מס תכנית שחלה בחלקה: 755926 תחילת תוקף 01/02/2021 אזור מגורים ג'. דברי הסבר: בתאריך 07.05.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה:

להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות. בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה. כעת התיק עולה לדין חוזר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע: שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / כל סטייה מהוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 2.1.4.א(4)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט . הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. בוצע הליך פרסומי מתאים. הבקשה מובאת לדין נוסף לאחר ההליך פרסומי לפי החלטת הוועדה. אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש מנספח הבינוי – מקובל מבחינה תכנונית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/6442.00 מיום: 04/10/2021 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		

מספר קומות לפי תקנון מותר 5 קומות מעל כניסה הקובעת, ומתחת לכניסה הקובעת 2 מבקשים כמותר. גבהים גובה מעל הכניסה הקובעת $+15.60$ מ' – הגובה המוצע כולל חדר יציאה לגג הוא $+18.34$ מקו הקרקע הסופי. מספר יחידות דיור עפ"י תקנון מותר 10 יח"ד, מבקשים 10 יח"ד כמותר. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". עומד בדרישה. ניהול מי נגר לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, הציגו חישוב מתאים.		

גידור תאי שטח לבנייה "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 12 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". הציגו גובה גדרות בהתאם לתקנון. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות. מעל הכניסה הקובעת: עיקרי מותר – 893 מ"ר. מוצע – 890.02 מ"ר במותר. שטחי שרות מותר – 179 מ"ר. מוצע – 176.78 מ"ר עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי מותר- 0. שרות מותר – 1040 מ"ר. מוצע – 533.50 מ"ר עומדים במותר. ממדים		

מוצע 10 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים לא רלוונטי. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי. מרפסות זיז בנוסף לזכויות הבניה במצוין בטבלה בסעיף 5, התבע נתנה שטחים עיקריים עבור מרפסות בלבד עד 100 מ"ר. מוצע 79.97 מ"ר עומדים במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי.		

תנאים טרם דיון חוות דעת אדריכל העיר: מאושר מיום 07/02/22. מח' שפ"ע: מאושר מיום 03/09/23. מח' איכות הסביבה: אושר ביום 03/08/23. מח' המאור: מאושר ביום 01/08/23. הסדרי תנועה: מאושר בתאריך 22/03/22 מוצע 13 מק"ח עבור 10 יח"ד תנאי תעודת גמר אישור רשות תמרור בכפוף לאישור מחלקת דרכים. מח' תברואה: מאשר בתאריך 24/05/24 יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. מח' דרכים: מאושר מיום 03/09/22 אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מרח' אל כרם אניג'אץ שבוצע לאחרונה ע"י מחלקת דרכים על סמך תכנון פיזי מאושר תנאי לתעודת גמר בניית בגבולות חלקה חוקי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		

הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות. בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה. תנאים..	07/05/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בוצע הליך פרסומי מתאים התאם להחלטת וועדה קודמת ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים..	13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 755926 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג מס תכנית שחלה בחלקה: 755926 תחילת תוקף 01/02/2021 אזור מגורים ג'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע: שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / כל סטייה מהוראות לעניין "שטח	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

עיקרי למרפסות המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 2.1.4.א(4)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט . הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. בוצע הליך פרסומי מתאים. הבקשה מובאת לדין נוסף לאחר ההליך פרסומי לפי החלטת הוועדה. אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש מנספח הבינוי – מקובל מבחינה תכנונית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/6442.00 מיום: 04/10/2021 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות לפי תקנון מותר 5 קומות מעל כניסה הקובעת, ומתחת לכניסה הקובעת 2 מבקשים כמותר. גבהים גובה מעל הכניסה הקובעת 15.60 + מ' –		

הגובה המוצע כולל חדר יציאה לגג הוא +18.34 מקו הקרקע הסופי. מספר יחידות דיור עפ"י תקנון מותר 10 יח"ד, מבקשים 10 יח"ד כמותר. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". עומד בדרישה. ניהול מי נגר לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, הציגו חישוב מתאים. גידור תאי שטח לבנייה "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 12 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". הציגו גובה גדרות בהתאם לתקנון. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים,		

ומרפסות. מעל הכניסה הקובעת: עיקרי מותר – 893 מ"ר. מוצע – 890.02 מ"ר במותר. שטחי שרות מותר – 179 מ"ר. מוצע – 176.78 מ"ר עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי מותר- 0. שרות מותר – 1040 מ"ר. מוצע – 533.50 מ"ר עומדים במותר. ממדים מוצע 10 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים לא רלוונטי. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי.		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי. מרפסות זיז בנוסף לזכויות הבניה במצוין בטבלה בסעיף 5, התבע נתנה שטחים עיקריים עבור מרפסות בלבד עד 100 מ"ר. מוצע 79.97 מ"ר עומדים במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי. תנאים טרם דיון חוות דעת אדריכל העיר: מאושר מיום 07/02/22. מח' שפ"ע: מאושר מיום 03/09/23. מח' איכות הסביבה: אושר ביום 03/08/23. מח' המאור: מאושר ביום 01/08/23. הסדרי תנועה: מאודר בתאריך 22/03/22 מוצע 13 מק"ח עבור 10 יח"ד תנאי תעודת גמר אישור רשות תמרור בכפוף לאישור מחלקת דרכים. מח' תברואה: מאשר בתאריך 24/05/24 יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.		

מח' דרכים: מאושר מיום 03/09/22 אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מרח' אל כרם אניג'אץ שבוצע לאחרונה ע"י מחלקת דרכים על סמך תכנון פיזי מאושר תנאי לתעודת גמר בניית בגבולות חלקה חוקי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
"הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי".	16/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. לא בוצע הליך פרסומי מתאים, יש לבצע הליך פרסום הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי.	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

-ניהול מי נגר: לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב מתאים. -גידור תאי שטח לבנייה: עפ"י סעיף 4.1.2(א4) "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". יש להציג גובה הגדרות בהתאם לתקנון. -שטחי בניה: יש להציג את חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י התב"ע. יש להתאים את שטחי המרפסות לסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע ולחשבם כנדרש. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		
נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. לא בוצע הליך פרסומי מתאים, יש לבצע הליך פרסום הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. -ניהול מי נגר: לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב מתאים.	22/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

-גידור תאי שטח לבנייה: עפ"י סעיף 4.1.2(א4) "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". יש להציג גובה הגדרות בהתאם לתקנון. -שטחי בניה: יש להציג את חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י התב"ע. יש להתאים את שטחי המרפסות לסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע ולחשבם כנדרש. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7613 תחילת תוקף: 05/08/2017 ייעוד הקרקע: שטח צבורי פתוח -מס' תכנית שחלה בחלקה: 755926 תחילת תוקף: 2120/20/01 אזור מגורים ג'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע: שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / כל סטייה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי	22/11/2023	חוות דעת תכנונית

(בסעיף 4.1.2א(4)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת. -נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. לא בוצע הליך פרסומי מתאים, יש לבצע הליך פרסום הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. -קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 00.6442/2120 מיום: 2120/10/04 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. -מספר קומות: לפי תקנון מותר 5 קומות מעל הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת 2 מבקשים כמותר. -מספר יחידות דיור: מותר 10 יח"ד לפי תקנון מבקשים 10 יח"ד כמותר. -שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים" – עומד בדרישה. -ניהול מי נגר: לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב מתאים. -גידור תאי שטח לבנייה:		

עפ"י סעיף 4.1.2(א4) "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". יש להציג גובה הגדרות בהתאם לתקנון. -שטחי בניה: יש להציג את חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י התב"ע. יש להתאים את שטחי המרפסות לסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע ולחשבם כנדרש. אישורים שנתקבלו: -חוות דעת אדריכל העיר: מאושר מיום 07/02/22. -מח' שפ"ע : מאושר מיום 03/09/23 -מח' איכות הסביבה : אושר ביום 03/08/23. -מח' המאור : מאושר ביום 01/08/23. -הסדרי תנועה : מאושר בתאריך 22/03/22 - מוצע 13 מק"ח עבור 10 יח"ד תנאי תעודת גמר אישור רשות תמרוך בכפוף לאישור מחלקת דרכים. -מח' תברואה : מאשר בתאריך 24/05/24 - אך יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. -מח' דרכים : מאושר מיום 03/09/22 - אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מרח' אל כרם אניג'אץ שבוצע לאחרונה ע"י מחלקת דרכים על סמך תכנון פיזי מאושר תנאי לתעודת גמר בניית גדרות בגבולות חלקה חוקי התנגדויות: לא התקבלו התנגדויות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	16
	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן בתוקף.	17
	לפי סעיף ח(ד) נדרש אישור אגף תוש"ה לטובת הוצאת היתר בניה.	18
	יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום.	19
	יהיה תיאום נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית ואישרה ע"כ מול מחלקת שפ"ע	20
	יהיה תיאום עם מח' תברואה בדבר מיקום וגודל מתקן אשפה	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית

בוצע הליך פרסומי מתאים התאם להחלטת וועדה קודמת

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים..

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2022/0200.00</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	הקמת שני ביניינים חדשים ותוספת שתי קומות לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו חמדה רשיד
עורך הבקשה	יונס חאזם
מתכנן השלד	סלאח נתשה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך חיזמא סמטה 7 8 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30614	227	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
679019	תחילת תוקף	01/02/2021	1	מגורים ג	1704

תאור הבקשה

מדובר במגרש המיועד לאזור מגורים ג' המבקשים עפ"י תוכנית 679019.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה בוצע פרסום ולהלן נוסח פרסום:

"הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת 2 יח"ד".

"הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי".

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות הינו 16/01/2024 לא הוגשו התנגדויות.

הבקשה הנה בגוש 30614 חלקה 5227 כאשר הבעלות ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

בהיתר זו מוצע הכשרת בניין מגורים בן 4 קומות עם 6 יח"ד, והקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל קומת

מרתף עם 12 יח"ד.

בסה"כ מוצעים כאן 18 יח"ד על שטח 1.704 דונם.

מידע קודם

מתאריך	
15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ולעניין מספר יח"ד ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.0
15/05/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע:- מגורים ג דברי הסבר : בתאריך 07.05.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה : להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות . בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה .

כעת התיק עולה לדיון חוזר . מס' תוכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 אזור מגורים ג'. התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת: מס' קומות / קווי בניין / מרחק מינימלי בן הבניינים לא קטן מ- 6 מ' / שלביות ביצוע / סטייה מהוראות סעיף המורה על הריסת הבינוי המיועד להרסה כתנאי להיתר / סטיב מהוראות סעיף 4.1.2 א (.) 4) מרפסות . הבקש אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט הבניה המוצע שונה מנספח הבינוי י בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי השינוי המוצע מקבול מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/5120.00 מיום: 07/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני . לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים . מספר קומות		

עפ"י תקנון לפי טבלה 5 מעל הכניסה הקובעת עד 4 קומות – עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת עד 2 קומות - עומדים במותר. גבהים גובה מותר עפ"י תוכנית הינו 13.38 + מעל גובה זה יותר מעקה תוקני וחדר יציאה לגג. מוצע גובה מוצע הוא 16.14 + אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות תוכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. בוצע הליך פרסומי ולהלן נוסח פרסום: הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת 2 יח"ד אין מניעה לאשר הקלה זו בגין תוספת יח"ד בהתאם לתקנות סטייה ניכרת (עד 20% ממספר יח"ד המותרות) שלביות ביצו ע "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - עונים למותר. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו, בהתאם לתקנות . לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. מעל הכניסה הקובעת: עיקרי מותר – 2205 מ"ר. מוצע + קיים – 2203.69 מ"ר כמותר. שטחי שירות מותר – 370 מ"ר.		

מוצע + קיים – 366.79 עומדים במותר . מתחת לכניסה הקובעת : שירות מותר – 2370 מ"ר מוצע + קיים – 2004.31 מ"ר עונה למותר . ממדים מוצע 18 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף . חדרים מחוזקים לא רלוונטי . השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי . ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי . חוות דעת גורמי ם : שם גורם תשובה פירוט אישור /תשלום המחלקה להיטל השבחה בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים		

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית לאשר את הבקשה הסיבה לדחייה : נשלחו הערות למבקש בתאריך 21/01/2023 . לא הוגשו השלמות לרבות: אישור חדר שנאים חוות דעת / תשלום חברת מרפסות זיז בנוסף שטח עיקרי של 160 מ"ר אשר התבע נתנה למימוש מרפסות בלבד . כאשר לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין . מבקשים מרפסות בגודל שטח של 131.81 מ"ר עומדים במותר . תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי . תנאים טרם דיון מח' שימור – מאושר מיום 06/03/2023 . מח' דרכים – התיק שחרור לטובת דיון תנאי זו יהווה כתנאי להוצאת היתר . חוות דעת אדריכל העיר – מאושר מיום 28/11/2022 . מח' שפ"ע – מאושר מיום 01/08/2023 . מח' המאור – מאושר ביום 01/08/2023 . מח' איכות הסביבה – אושר ביום 07/05/2023 . הסדרי תנועה – מאושר בתארים 28/02/2023 . מח' תברואה – מאשר בתאריך 20/08/2023 אך		

יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר . התנגדויות לא התקבלו התנגדויות . חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות. בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית	13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

ובתנאים		בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ולעניין מספר יח"ד ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.
חוות דעת תכנונית	13/03/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג מס' תוכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 אזור מגורים ג'. התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת: מס' קומות / קווי בניין / מרחק מינימלי בן הבניינים לא קטן מ-6 מ' / שלביות ביצוע / סטייה מהוראות סעיף המורה על הריסת הבינוי המיועד להרסה כתנאי להיתר / סטיב מהוראות סעיף 4.1.2.(א). (4) מרפסות. הבקש אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט הבניה המוצע שונה מנספח הבינוי בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי השינוי המוצע מקבול מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/5120.00 מיום: 07/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות עפ"י תקנון לפי טבלה 5 מעל הכניסה הקובעת עד 4 קומות – עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת עד 2 קומות - עומדים במותר. גבהים גובה מותר עפ"י תוכנית הינו +13.38 מעל גובה זה יותר מעקה תוקני וחדר יציאה לגג. מוצע גובה מוצע הוא +16.14 אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות תוכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. בוצע הליך פרסומי ולהלן נוסח פרסום: הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת 2 יח"ד אין מניעה לאשר הקלה זו בגין תוספת יח"ד בהתאם לתקנות סטייה ניכרת (עד 20% ממספר יח"ד המותרות) שלביות ביצוע		

"הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - עונים למותר. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו, בהתאם לתקנות. לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. מעל הכניסה הקובעת: עיקרי מותר – 2205 מ"ר . מוצע + קיים – 2203.69 מ"ר כמותר. שטחי שירות מותר – 370 מ"ר. מוצע + קיים – 366.79 עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת: שירות מותר – 2370 מ"ר מוצע + קיים – 2004.31 מ"ר עונה למותר. ממדים מוצע 18 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים		

לא רלוונטי.		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי.		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי.		
מרפסות זיז		
בנוסף שטח עיקרי של 160 מ"ר אשר התבע נתנה למימוש מרפסות בלבד.		
כאשר לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין.		
מבקשים מרפסות בגודל שטח של 131.81 מ"ר עומדים במותר.		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
לא רלוונטי.		
תנאים טרם דיון		

מח' שימור – מאושר מיום 06/03/2023. מח' דרכים – התיק שחרור לטובת דיון תנאי זו יהווה כתנאי להוצאת היתר. חוות דעת אדריכל העיר – מאושר מיום 28/11/2022. מח' שפ"ע – מאושר מיום 01/08/2023. מח' המאור – מאושר ביום 01/08/2023. מח' איכות הסביבה – אושר ביום 07/05/2023. הסדרי תנועה – מאושר בתארים 28/02/2023. מח' תברואה – מאשר בתאריך 20/08/2023 אך יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת 2 יח"ד. הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי.	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מבוקש בהתאם. הבינוי אינו תואם במלואו לנספח הבינוי. בנין מספר 2 אינו תואם לנספח הבינוי ניתן לאשר בכפוף לביצוע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. מספר יח"ד עפ"י הוראות תכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. יש להתאים את מספר יח"ד למותר או לחילופין לפרסם הקלה בנידון. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מבוקש בהתאם. הבינוי אינו תואם במלואו לנספח הבינוי. בנין מספר 2 אינו תואם לנספח הבינוי ניתן לאשר בכפוף לביצוע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. מספר יח"ד	20/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

עפ"י הוראות תכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. יש להתאים את מספר יח"ד למותר או לחילופין לפרסם הקלה בנדון. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 אזור מגורים ג': סעיף הקלות/סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת מס' קומות / קו בניין / מרחק מינימלי בן הבניינים לא קטן מ- 6 מ'. הבקה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט מבוקש בהתאם. הבינוי אינו תואם במלואו לנספח הבינוי.	20/11/2023	חוות דעת תכנונית

בנין מספר 2 אינו תואם לנספח הבינוי ניתן לאשר בכפוף לביצוע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין: 200f#אחבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 200f#x200f2021/5120.00 # 200f#x200f# :200f#x200f#מיום: 200f#x200f#07/02/2021# ע"י המח' למידע 200f#תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות: לפי טבלה 5 בתקנון מעל הכניסה הקובעת עד 4 קומות עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת עד 2 קומות גם כאן עומדים במותר. מספר יחידות דיור: עפ"י הוראות תכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. יש להתאים את מספר יח"ד למותר או לחילופין לפרסם הקלה בנידון. שלבי ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים" – המוצע עומד בדרישה. שטחי בניה:		

ע"פ טבלה 5: מעל הכניסה הקובעת עיקרי מותר הינו 2205 מ"ר מוצע + קיים הינו 2203.69 מ"ר כמותר. מעל הכניסה הקובעת שטחי שירות מותר הינו 370 מ"ר מבקשים בסה"כ 33.75 מ"ר עומדים במותר. שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת הינו 2370, מוצע + קיים הוא 2004.31 מ"ר עונים למותר. אישורים שנתקבלו: -ממחלקת שימור מיום 06.03.2023 -מח' דרכים – התיק שחרור לטובת דיון בלבד התנאי עבר כתנאי להוצאת היתר. -חוות דעת אדריכל העיר – מאושר מיום 28/11/22. -מח' שפ"ע – מאושר מיום 01/08/23. -מח' איכות הסביבה – אושר ביום 07/05/23. -מח' המאור – מאושר ביום 01/08/23. -הסדרי תנועה – מאושר בתאריך 28/02/23. -מח' תברואה – מאשר בתאריך 20/08/23 אך יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. התנגדויות: לא התקבלו התנגדויות חוות דעת אדריכלית הבינוי מקובל מבחינה תכנונית.		

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 - 7788070110	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור מחלקת מידע בדבר רישום תצ"ר	15
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	16
	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן	17
	דוח פיקוח על הבניה על הריסת הבינוי המסומן אשר נמצא בתוואי הדרך המאושרת.	18
	תנאי למתן היתר הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש.. שיקבעו ע"י אגף תוש"ה	19
	אישור מחלקת הסדרי תנועה	20
	אישור תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו.	21

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

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית

בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ולעניין מספר יח"ד

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.0

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2003/0511.10</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גלו מורנו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אפרסמון 23 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974			
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			

תאור הבקשה

היתרים אחרונים:

קיים היתר מקורי למבנה מס 71/232 אשר מציג קומות טיפוסיות- המוצג ע"ג ההרמוניקה תואם את ההיתר.

קיים היתר נוסף מס 89/147 אשר מציג את תוספות המרפסות וחדרי השירות.

קיים תיק מקביל למרפסות באותה כניסה בתיק 2003/511.09.

מהות הבקשה :

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

ברחוב אפרסמון 23 גילה, גוש: 28047 , חלקה: 26.

מצב מוצע:

מוצע במפלס +8.40, יח"ד 32 משפחת גלו תוספת מרפסת בחזית מזרחית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה בעבור בניה השונה מנספח הבינוי".
2. "הקלה מהוראות תבע מס" 4150 בדבר בנית מרפסת זיז".
3. "הקלה מהוראת תבע 4150 בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד".
4. "הקלה מקו בינוי קיים עבור בניית מרפסת".
5. "הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מטר".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 21/11/2023

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 26.

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

מידע קודם

	מתאריך	

06/03/2024 בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	מרפסות: מוצעת מרפסת במפלס +8.40, בגודל של כ- 4.47 מ"ר. בדירה המבקש קיימת מרפסת בגודל של כ- 7.52 מ"ר נראה כי המוצע בבקשה עומד בעניין גודל המרפסות לכל דירה 12 מ"ר. הוצגה תכנית צל מתאימה מלבד מרפסות עתידיות במפלס +2.80 בחזית מערבית אשר אינן ישימות היות ולא עומדות בגובה מינימלי נדרש, לפיכך יש לבטלן. על ע"ב לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a .
06/03/2024 חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4150 תחילת תוקף: 12/07/1984 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4150 תוקף 18/02/1993, אזור מגורים כללי (נבחן עפ"י תכנית זו) 1905 תוקף 17/04/1977 אזור מגורים 1. 1690 א תוקף 26/12/1974 אזור מגורים 1 תכנית מתאר 62 - כפיפות

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה לא כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי: בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי. קיים בנספח בינוי מס' גליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 6- המוצע בבקשה אינו כלול בנספח ופורסמה הקלה בעבור בניה השונה מנספח בינוי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: שלביות ביצוע: התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2 : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..." פורסמה הקלה בפתיחת התיק לעניין שלביות ביצוע אשר איננו רלוונטי היות והמרפסות הנן בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין: סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6535 שהוגש מיום 21/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני		

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים פורסמה הקלה מקו בינוי עבור בניית מרפסת. מס' קומות: אין תוספת למס' קומות בבקשה זו. מס' יח"ד: ע"פ הוראות תכנית סעיף 10: "לא תותר הגדלת מספר יח"ד הקיימות בבנין". לא מבוקשת תוספת יח"ד. גובה בניה: אין נגיעה בגובה הבניין הקיים. שטחי בניה: אין התייחסות בתכנית זו לשטחי בניה כיוון שהמוצע מרפסת מתקנות. פתחים: עפ"י התכנית החלה סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלו בבנין הקיים(מימדי הפתחים, עיבוד סביב לפתחים, מסגרת\ נגרות, תריסים, מסתורים וכד")" המוצע עומד בדרישה. מרפסות: מוצעת מרפסת במפלס +8.40, בגודל של כ- 4.47 מ"ר. בדירה המבקש קיימת מרפסת בגודל של כ- 7.52 מ"ר נראה כי המוצע בבקשה עומד בעניין גודל המרפסות לכל דירה 12 מ"ר.		

הוצגה תכנית צל מתאימה מלבד מרפסות עתידיות במפלס +2.80 בחזית מערבית אשר אינן ישימות היות ולא עומדות בגובה מינימלי נדרש, לפיכך יש לבטלן. ממ"ד: לא מוצע בבקשה. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בעבור בניה השונה מנספח הבינוי. הקלה מהוראות תבע מס" 4150 בדבר בנית מרפסת ז"ז. הקלה מהוראות תבע 4150 בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד.	31/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מקו בינוי קיים עבור בניית מרפסת		
הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מטר		

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות:

מוצעת מרפסת במפלס +8.40, בגודל של כ- 4.47 מ"ר.

בדירה המבקש קיימת מרפסת בגודל של כ- 7.52 מ"ר נראה כי המוצע בבקשה עומד בעניין גודל המרפסות לכל דירה 12 מ"ר.

הוצגה תכנית צל מתאימה מלבד מרפסות עתידיות במפלס +2.80 בחזית מערבית אשר אינן ישימות היות ולא עומדות בגובה מינימלי נדרש, לפיכך יש לבטלן.

על ע"ב לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2023/0194.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית חיצונית, התקנת מעלית לבנין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	התקנת מעלית חיצונית והנגשת חדר מדרגות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אליצור יאיר
עורך הבקשה	וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הירדן 5, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30114	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	14	דרך חדשה או קיימת	
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	5217	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1973/354.00-היתר מקורי להקמת הבניין.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 3 קומות מעל לקרקע, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

בשכונת תלפיות, הירדן 5.

גוש 30114 חלקה 17.

מוצב מוצע:

מוצעת מעלית בחריגה מקו בניין אחורי , המוצע כולל שינוי במערך חדר המדרגות הקיים עבור הגישה למעלית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות היות והתקבלו 100% חתימות שכנים.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 17.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
02/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: התקבלו אישורים טרם דיון בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה, וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה כעת.
02/05/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. דברי הסבר: - בתאריך 12/02/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "משלוח הודעות לפי תקנה 36". "משלוח הודעות לפי תקנה 36: המוצע בבקשה הינו עבור מעלית בחריגה מקו בניין אחורי. עפ"י תב"ע 5022 בקשה למעלית החורגת מקו בניין נדרש משלוח הודעות לחלקות הגובלות. בבקשה הנידונה התקבלו 100% חתימות שכנים אך לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. התקבל אישור מאיכות הסביבה - מתווק לארכיב אופטי. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע משלוח הודעות " התקבלו אישורים טרם דיון בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה, וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה כעת.		

משלוח הודעות לפי תקנה 36: המוצע בבקשה הינו עבור מעלית בחריגה מקו בניין אחורי. עפ"י תב"ע 5022 בקשה למעלית החורגת מקו בניין נדרש משלוח הודעות לחלקות הגובלות. בבקשה הנידונה התקבלו 100% חתימות שכנים אך לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. התקבל אישור מאיכות הסביבה - מתויד לארכיב אופטי. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע משלוח הודעות	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : משלוח הודעות לפי תקנה 36
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. תכניות כפופות: 5022, 5022א' התכנית כפופה לתכנית מתאר התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1721 תחילת תוקף 25/11/1976 (אזור מגורים 1). תכנית 5022.	01/02/2024	חוות דעת תכנונית

תכנית 5022א'. תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית החלה בחלק לא קיים נספח בינוי והבינוי המוצע יפורט כדלהלן: שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלבית ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור המעלית- יורחב בהמשך בסעיף מעליות. מס' קומות: ללא תוספת קומות. גובה בניה: ללא תוספת גובה. שטחי בניה:		

*התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו גם מכח הקלות כמותיות. ש. עיקרי: לא מוצע שטח עיקרי. ש. שירות: מבוקש עבור מעלית והגדלת חדר מדרגות משותף. מוצע בבקשה: 25.20 מ"ר. השטח הקיים חושב בהתאם להיתר המקורי. מעלית: מוצע בבקשה: מעלית בחריגה מקו בניין אחורי , המוצע חורג ב3.95 מ' מקו הבניין ונשמר 1.00 מ' מגבול החלקה. המעלית המוצעת הינה צמודה לבניין הקיים (כולל הגדלת חדר המדרגות הקיים). עפ"י תב"ע 5022 בקשה למעלית שחורגת מקו בניין נדרשת במשלוח הודעות לחלקות הגובלות. בבקשה הנידונה התקבלו 100% חתימות שכנים אך לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. אישור הסדרי תנועה: לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים:		

לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו עבור מעלית בחריגה מקו בניין אחורי. עפ"י תב"ע 5022 בקשה למעלית החורגת מקו בניין נדרש משלוח הודעות לחלקות הגובלות. בבקשה הנידונה התקבלו 100% חתימות שכנים אך לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. התקבל אישור מאיכות הסביבה - מתוּיֵק לארכיב אופטי. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
משלוח הודעות לפי תקנה 36: המוצע בבקשה הינו עבור מעלית בחריגה מקו בניין אחורי. עפ"י תב"ע 5022 בקשה למעלית החורגת מקו בניין נדרש משלוח הודעות לחלקות הגובלות. בבקשה הנידונה התקבלו 100% חתימות שכנים אך לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. התקבל אישור מאיכות הסביבה - מתוּיֵק לארכיב אופטי.	01/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

	30/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

התקבלו אישורים טרם דיון בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה, וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה כעת.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2014/0900.02</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת עבירה לבניין קיים סה"כ יח"ד 1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר תאאר עקיל
עורך הבקשה	אדריכל אורן נירה
מתכנן השלד	סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל כורמא' 34 , ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13730	תחילת תוקף	30/06/2012			
13730	תחילת תוקף	30/06/2012			
13730	תחילת תוקף	30/06/2012			

תאור הבקשה

רקע ותאור כללי לבניה הקיימת והמבוקשת :

מבקשים הכשרת מצב קיים של מבנה הכולל יח"ד מספר 1

התרי בניה קודמים : למבנה הוגשה בקשה בת.ב 2014/900 אשר לא קודמה לקבלת היתר בניה כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר את הקיים בלבד .

הקלות :

במסגרת הבקשה לא ציינו הקלות אלא בוצע משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :התוכנית כוללת חתימת המבקשים והינם חתומים ע"ג ההגשה

אישורים :

אישור חניה :התקבל דחיה מיום 24.10.2021

אישור איכות הסביבה :הקבל דחיה מיום 27.10.2021

אישור שפ"ע : התקבל דחיה מיום 28.10.2021

אישור תברואה : התקבל דחיה מיום 28.10.2021

אישור דרכים : התקבל דחיה מיום 28.10.2021

אישור חיזוק מבנים : נדרש והתקבל .

דייגו ציין כי מבדיקתו עולה כי עקרונות התכנון המוצע תואמים את דרישות ת"י 413 על חלקיו .

לפי כך, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת רישוי, בכפוף ליישום ההערות שנרשמו בסעיף 8

כתנאי להיתר כך שתנאים אלו הוספו בתנאים מיוחדים .

מידע קודם

מתאריך	
02/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: ההרמוניקה תוקנה במלואה. פורסמה הקלה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות, התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון.
02/05/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13730 תחילת תוקף: 30/06/2012

ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 16/07/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". "הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה דבר המהווה תנאי טרם דיון 2. לא עומדים בשלביות הביצוע וזאת כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים, יש לפרסם הקלה או לבקש בינוי לפי נספח . 3. מבקשים בינוי בחזית צפונית אשר מתעלמים ממנו בתוכניות אשר הוגשו ומהווה סטיה ניכרת ולכן נדרשו לסמן להריסה את החורג מקו בנין ולקבל דוח פיקוח לכך שנהרס טרם קבלת היתר . ולכן על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש להגיש תכנית הכוללת התייחסות לסעיפים הנ"ל וכן תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כנדרש ועפ"י הערות שהיו בהרמוניקה a. כמו"כ פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מנספח בינוי בעניין שלביות ביצוע (בניית קומה אחת מקום שלוש קומות) " . לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	02/01/2024	הקלה מנספח בינוי בעניין שלביות ביצוע (בניית קומה אחת מקום שלוש קומות) .
דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת	16/07/2023	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות 1. לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה דבר המהווה תנאי טרם דיון 2. לא עומדים בשלביות הביצוע וזאת כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים , יש לפרסם הקלה או לבקש בינוי לפי נספח . 3. מבקשים בינוי בחזית צפונית אשר מתעלמים ממנו בתוכניות אשר הוגשו ומהווה סטיה ניכרת ולכן נדרשו לסמן להריסה את החורג מקו בנין ולקבל דוח פיקוח לכך שנהרס טרם קבלת היתר . ולכן על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש להגיש תכנית הכוללת התייחסות לסעיפים הנ"ל וכן תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	06/07/2023	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות 1. לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה דבר המהווה תנאי טרם דיון 2. לא עומדים בשלביות הביצוע וזאת כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים , יש לפרסם הקלה או לבקש בינוי לפי נספח . 3. מבקשים בינוי בחזית צפונית אשר מתעלמים ממנו בתוכניות אשר הוגשו ומהווה סטיה ניכרת ולכן נדרשו לסמן להריסה את החורג מקו בנין ולקבל דוח פיקוח לכך שנהרס טרם קבלת היתר . ולכן על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש להגיש תכנית הכוללת התייחסות לסעיפים הנ"ל וכן תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a
חוות דעת תכנונית	06/07/2023	

חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע הבקשה נבחה לפי הוראות תב"ע 13730 תחילת תוקף 30.6.2012 הקובעת אזור מגורים ב' סעיף הקלות / סטייה ניכרת: לפי סעיף 4"ב להוראות התכנית יש סטייה ניכרת לעניין גובה בניה , קוי בנין ומספר יח"ד בבקשה הנוכחית קיימת חריגה של בינוי בחזית צפונית אשר מתעלמים ממנו בתוכניות אשר הוגשו ומהווה סטייה ניכרת ולכן נדרשו לסמן להריסה את החורג מקו בנין ולקבל דוח פיקוח לכך שנהרס טרם קבלת היתר נספח בינוי: התכנית כוללת נספח בינוי מנחה ולכן הבינוי המבוקש השונה מנספח זה לא מחייב הקלה קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים אך ניתן לראות כי למבה קיימת חריגה מגבולות קוי הבנין אשר מתעלמים ממנה וזאת כי בינוי זה לא מוצג להריסה לפי נספח בינוי מכיוון שמהווה סטייה ניכרת , ניתן לראות התייחסות למה נדרש לתקן בסעיף בינוי . מס' קומות: המבנה הקיים כולל קומה אחת כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר קומה זו – כנדרש וזאת מכיוון שלפי הוראות התוכנית מותר לבנות 3 קומות . בינוי : רקע לבקשה מדובר בחלקה הכוללת 2 בנינים כאשר לבנין מספר 2 הוגשה בקשה בת.ב 3.14/900 ולבנין מספר 1 מבקשים הכשרת מצב קיים . קומת קרקע מדובר בקומה קיימת אשר מבוקשת להכשרה וכוללת יח"ד אחת כאשר המבנה ברובו בתחום קוי הבנין פרט לבינוי הקיים בחזית הצפונית וחורג מקו בנין , לפי הוראות התב"ע כל חריגה מהווה סטייה ניכרת ולכן כתנאי לקבל היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח שהבניה נהרסה בפועל .		

הבינוי כולל הפיכה של חדר קיים לממ"ד ועבור כך יש לציין במלל הריסה של תקרה / קירות /רצפה ובניה מחדש כולל אישור מהנדס שהדבר לא מערער את יציבות הבניין וכן הבינוי מתוכנן בשונה מנספח הבינוי ויש לפרסם עבור כך הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח הבינוי " חניה מבקשים חניה פתוחה לשמים בחזית מזרחית צפונית כאשר לא התקבל אישור מחלקת חניה . שטחי בנייה: להלן פרוט השטח המותר עבור בניין מספר 1 עיקרי שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 750 מ"ר , קיים להכשרה – 194.03 מ"ר ונדרשו לנצל את כל השטח היות והבניה צריכה להיות בהינף אחד או לפרסם הקלה ולהציג תכנית צל לשטח הנותר לניצול שטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר שרות שטח שרות מותר מעל הכניסה הקובעת : 60 מ"ר קיים להכשרה – 17.73 מ"ר ונדרשו לנצל את כל השטח היות והבניה צריכה להיות בהינף אחד שטח שרות מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר שטח מרפסות לא מוצע בבקשה הנוכחית מס' יח"ד :תותר בבניין מספר 1 – 3 יח"ד . המבנה כולל יח"ד אחת כאשר מבקשים להכשיר יחידת דיור .ז חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a שלביות ביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים , לא פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד היות ומבקשים להכשיר בינוי חלקי מהמותר בתב"ע .יש לפרסם הקלה או לבקש בינוי לפי נספח		

התנגדויות : לא התקבלו		
	11/05/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	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 - בקרה מרחבית	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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	אישור רישום תצ"ר	16
	אישור פיקוח על הריסת המסומן בצהוב.	17
	קבלת סקר מקיף עבור השפעת התוספת לקיים כולל עיגון אבן חיפוי	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

ההרמוניקה תוקנה במלואה.

פורסמה הקלה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות, התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	2023/0325.00
מספר סידורי	38

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירה + מרפסת + בניית גשר כניסה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרי לימור
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	לוי שוורץ שמוליק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רבן יוחנן בן זכאי 53 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30143	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	3022	אזור מגורים 5 מיוחד	
800771	תום תקופת הפקדה	11/09/2022			

תאור הבקשה

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

ברחוב יוחנן בן זכאי 55, גוננים, גוש: 30143, חלקה: 22.

מצב מוצע בפתיחת הבקשה:

מפלס +3.00 עבור תת חלקה מס' 5 :

בפתיחת הבקשה הוצע לכיוון חזית קידמית צפונית הרחבה לדירה, מוצעת מרפסת על עמודים וכן מוצע גשר גישה לדירה.

מפלס +6.00 מוצעת תוספת קומה חלקית לדירה נשואת הבקשה.

לאחר קבלת החלטת וועדה ותיקון הרמוניקה בהתאם הוגשה תכנית הכוללת:

מפלס +3.00 עבור תת חלקה מס' 5 :

לכיוון חזית קידמית צפונית מוצעת הרחבה לדירה, מוצעת מרפסת זיז ומדרגות המהוות גישה חדשה לדירה כאשר הגישה מח. המדרגות המשותף מוצעת לביטול ואטימה.

מפלס +6.00 מוצעת תוספת קומה חלקית לדירה נשואת הבקשה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

במספר קומות - 3 במקום 2

בניוד שטח מקומה א לקומה ב

בקו בניין אחורי לבניית גשר כניסה

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 19/09/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 22.

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

כאשר טרם הפניה לגורמים יש לתקן הרמוניקה ע"פ הערות הרמוניקה a ולהגיש הסכמה פוזיטיבית של הדייר בקומת הקרקע דירה מס' 1 עבור המדרגות המוצעות בחזית הצפונית. מדרגות: מוצע מהלך מדרגות עבור כניסה לדירה כאשר הכניסה מחדר המדרגות המשותף מוצעת לאטימה. המדרגות מוצעות בתחום קווי הבניין. מהתייעצות מול מנהל האגף בעניין בחינת מדרגות אלו התקבל כי ע"פ התקנות היות ומדובר במדרגות שהינן בתחום קווי הבניין, המדרגות פתוחות ואינן מקורות לא נדרש לחשבן במניין השטחים ואין מניעה לאשרן. יצויין כי במיקום המדרגות נדרש להיצמד לתוואי הגשר שהוצע בפתיחת הבקשה ולהגיש הסכמה פוזיטיבית של הדייר בקומת הקרקע בדירה 1 כתנאי להעברה לגורמים. אישור תכנית צוות אב לתחבורה: היות ועל החלקה חלה תכנית רק"ל יש לקבל את אישור תכנית צוות אב לתחבורה אודות הבקשה כתנאי לקבלת היתר. התנאי נוסף ידנית במערכת.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2734 תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע:	05/05/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 5 מיוחד דברי הסבר: התיק נידון בועדת משנה מתאריך 02/01/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות ולא התקבלו קווי הבניין שהינם משמעותיים עבור אחוזי בניה ובחינת חריגות, לא נימצא היתר לתוספת הקיימת תחת המבוקש כעת, נדרש דו"ח פיקוח על הבניה הקיימת בשטח. מעבר לכך לא חושב כלל המבנה ולא צויינו ההתרמים הקיימים בחלקה ע"ג התוספות ולא ניתן היה למצות את נושא השטחים. הוצע גשר כניסה מחזית קידמית אשר איננו עומד בתקנות בניה במרווחים וכן מוצעת מרפסת על עמודים אשר לא ניתנה לאישור. כמו כן הוועדה הכריעה כי ניתן להכיר בדיעבד בפרסום שהתבצע בתיק כמספיק גם לעניין החריגה המתקבלת בגובה וכן לעניין חיפוי התוספת באבן ירושלמית. ראה רחבה מטה. לאחר דיון וקבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים שנדרשו. להלן התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים: קווי בניין: ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת		

הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 8 מ' מחזית צפונית קדמית. את שאר קווי הבניין יש לסמן ע"פ המפורט לעיל בהוראות התכנית וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות ניפחיות. כאמור בפתיחת הבקשה לא סומנו קווי הבניין וע"ב נדרש לסמנם ע"פ ההנחיות המפורטות. כעת התקבלה הרמוניקה הכוללת את קווי הבניין כנדרש. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות: קו בניין צפוני – קדמי – 8 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצוין גם כאמור בהוראות התכנית) קו בניין מזרחי-ציד – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. קו בניין מערבי-ציד – פונה לשצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. קו בניין מערבי – ציד – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת. ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מטר, כאשר ע"פ מדניות מהנדס עיר המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ 3 מ' וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. קו בניין דרומי- אחורי – קו בניין 0 - פונה לחלקת מגורים נוספת. בחלקה סמוכה זו קיימת תכנית נקודתית מאושרת מס' 9832 אשר מטרותיה הינן הגדלת אחוזי בניה וקביעת קווי בניין. קווי הבניין הינם גדולים מ-6 מהבינוי הקיים. ע"פ החלטת וועדה יש לקבל את הנחיתו של מנהל האגף אודות קו בניין זה לאחר קבלת דו"ח פיקוח על הבניה. התקבל דו"ח פיקוח והתקבלה הנחיתו ואישורו של מנהל האגף, ראה סרוק בא.א של התיק וכמפורט להלן: ניתן לאשר את קו הבניין הדרומי כקו בניין 0 וזאת לאור העובדה כי:		

קיים היתר נוסף בחלקה המאשר בינוי עד לקו 0) (1986/13.03 , בחלקה הגובלת קיימת תב"ע נקודתית הממצה את זכויות הבניה ונשמר יותר מ- 6 מ' בין המבנים. נמצאו היתרים נוספים כדוגמאת היתר מס' 105984 בתיק מס' 1988/658.06 שאושר ע"פ תב"ע 2734 החלה בחלקה אשר נתן התיחסות לקו בניין 0 וזאת לאור האמור בתב"ע כי המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מ'. יצוין כי ההתיחסות והאישור ניתנו בצורה נקודתית וספציפית לחלקה זו. בכל מקרה דומה יש להוועץ עם מנהל האגף באופן פרטני ואינדבדואלי. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5979 שהוגש מיום 23/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"ב נדרש כאמור לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות ואז ניתן יהיה לבחון חריגות. התקבלו קווי הבניין שסומנו ע"פ ההנחיות בקו מקווקו ירוק ונמצאו חריגות מקוי הבניין לענין בינוי בחזית מזרחית. הבינוי החורג מתוכנן ע"ג בניה קיימת של הדייר בקומת הקרקע המאושר בהיתר בתיק מס' 1968/1137 ע"פ המפורט האמור בפסקאות ו (4-1) בהוראות התכנית בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין. לאור סעיף זה ניתן לאשר את החריגות המוצעות ע"ג תוספת מאושרת בהיתר. מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות.		

ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה במפלס +6.00 אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. במתכונת המוצעת בדיון ראשון לא סומן קו השווין ובחתך 1-1 העובר דרך התוספת לא סומנה תכנית הצל העתידית ולכן לא ניתן היה לוודא כי קיימת אפשרות שיוונית לקומת הקרקע וכן שלא מתקבל בחתך יותר מ-3 קומות המותרות התקנות. לאחר השלמת התיקונים הוסיף ע"ב את קו השווין, סדר את התכניות ברצף מאוזן ועדכן את חתך 1-1 כולל תכנית הצל. כעת ניתן לראות כי הבקשה עומדת במס' הקומות המותר ע"פ התב"ע. גובה בניה: גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס תקרתה מגיעה לגובה של +8.90 מ' + 50 ס"מ מעקה גג. לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה לחריגה בגובה. הוועדה מכירה בהקלות שבוצעו כמספיקות כדיעבד. ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור בפתיחת הבקשה לא התקבל סימון קווי בניין ע"ג ההרמוניקה וממילא לא ניתן לחשב את השטח. כעת התקבלה הרמוניקה מתוקנת הכוללת סימון קווי בניין		

וחישוב השטח, וכן התקבלה טבלה המפרטת את החישוב היתרה והניצול בחלוקה לכל דייר. כמו כן התקבלו מספרי ההיתרים לכלל התוספות הקיימות בחלקה לרבות התוספת הקיימת בדירה שמתחת דירה נשואת הבקשה. (1968/113.7) להלן פירוט הזכויות בחלקה כפי שהוצג ע"י ע"ב: סה"כ מותר ע"פ תב"ע (שטח כלוא $2 \times$): 1,416 מ"ר סה"כ שטח קיים ע"פ תשריט / מדידה: 434.25 מ"ר סה"כ מהלך מדרגות שניתן להוריד ע"פ תכנית 4213: 11.2 (11.2=2*5.6) זהו חישוב ע"פ המוצג בהרמוניקה. סה"כ שטח עיקרי קיים: 423.05 = 434.25 - 11.2 מ"ר. סה"כ יתרה בחלקה: 992.95 = 1,416 - 423.05 מ"ר. מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב מתקבל כי הבניה הקיימת בהיתר בחלקה אינה חורגת מהמותר מכח התב"ע. דהיינו יתרה מכח התב"ע: 992.92 מ"ר סה"כ שטח תוספות בהיתרים: כ- 357 מ"ר > 992.92 מ"ר היות ואין חריגה בשטחים הקיימים והמאושרים בהיתרים ניתן לאשר את התוספת המבוקשת. להלן פירוט עמידה בשטח המבוקש: סה"כ שטח מותר לתוספת לכל יח"ד (חלק יחסי זהה לכלל תתי החלקות): $992.95/8 = 124.11$ מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע: $124.11 > 118.28$ מ"ר, ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטח המוצע. כמו כן נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין + תצ"א. -הוגש תשריט בית משותף משנת 1959. נדרש לחשב את כלל הבניין המקורי במנין השטחים הקיימים בהתאם לתשריט. -חושב כנדרש נדרש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. - הוצג כנדרש		

תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע אך כאמור לא מוצג קו שווין. יש לסמן את קו השווין ע"מ שניתן יהיה לבחון תכנית צל שיוונית. בפתיחת הבקשה התקבלו 2/3 הסכמות שכנים מבעלי הזכות בנכס המשותף על התכנית הצל. לאחר תיקון ההרמוניקה התקבל קו שווין והמוצע כולל תכנית הצל העומדת בנדרש. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז אשר בפתיחת הבקשה שטחה עמד על כ- 15 מ"ר. המרפסת חרגה מקו בניין מזרחי צידי. ע"ב נדרש ראשית לצמצם את עומק המרפסת לקו מרפסת השכן עבור קבלת אחידות בחזית. לאחר הצמצום תתקבל מרפסת בעומק של כ- 1.5 מ' כאשר לא נדרש לפרסם עליה הקלה היות והתכנית החלה בחלקה כפופה למתאר. כמו כן בתכנית שקווי הבניין סומנו ע"פ תכנית נקודתית ואין כמובן סטיה ניכרת למרווחים מותרת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק 2.70 מ' מגבול המגרש. קו בניין לחזית זו הינו 2 מ', נדרש לצמצם את המרפסת בתחום קווי הבניין בלבד. התקבלה הרמוניקה הכוללת את התיקונים וכעת המרפסת עומדת בתקנות כנדרש.		

ח. מחוזק: ע"פ חוק ההסדרים סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. החדר חושב כנדרש במניין שטחי השירות ומוצע ע"ג המבנה המקורי הקיים בחריגה חלקית. בהתאם לאמור בפסקאות ו (1-4) שמפורט לעיל קיימת עמידה בתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין. גשר בפתיחת הבקשה הוצע גשר מכיוון חזית צפונית קידמית. חלק מהגשר מתוכנן במרווח וחלק בתחום קווי הבניין. ע"פ תקנות בניה במרווחים גשר מחזית קידמית מתאפשר לכניסה הקובעת של הבניין. במקרה זה הגשר מתוכנן למפלס +3.00 אשר אינו מפלס הכניסה הקובע, ממילא לא ניתן לאשר ויש להסירו מהבקשה. ע"ב הסיר את הגשר והציע במקומו מהלך מדרגות המתוכנן בתחום קוי הבניין . מדרגות: מוצע מהלך מדרגות עבור כניסה לדירה כאשר הכניסה מחדר המדרגות המשותף מוצעת לאטימה. המדרגות מוצעות בתחום קווי הבניין. מהתייעצות מול מנהל האגף בעניין בחינת מדרגות אלו התקבל כי ע"פ התקנות היות ומדובר במדרגות שהינן בתחום קווי הבניין, המדרגות פתוחות ואינן מקורות לא נדרש לחשבן במניין השטחים ואין מניעה לאשרן. יצויין כי במיקום המדרגות נדרש להיצמד לתוואי הגשר שהוצע בפתיחת הבקשה ולהגיש הסכמה פוזיטיבית של		

הדייר בקומת הקרקע בדירה 1 כתנאי להעברה לגורמים. חוות דעת תכנונית: לא נמצא היתר מקורי לבניין. ע"ב נדרש להציג תצ"א מלפני 67. לא הושגה תצ"א, אך התקבל תשריט בית משותף המעודכן לתאריך 1959, ניתן לאשר. 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" בפתיחת הבקשה הוצעה תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. הוועדה החליטה להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה גם לעניין שינוי חיפוי האבן וזאת אך ורק לתוספות בחזית הצפונית. כאשר חזיתות מזרחית, דרומית ומערבית ייחופו באבן פראית בהתאם לבניין הקיים. התקבלה הרמוניקה מתוקנת הכולל פירוט האבן ע"פ החלטת וועדה אישור תכנית צוות אב לתחבורה: היות ועל החלקה חלה תכנית רק"ל יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה אודות הבקשה כתנאי לקבלת היתר. התנאי נוסף ידנית במערכת.		
לענין הפרסום: בוצע פרסום אשר הוועדה מכירה בו, בדיעבד, כמספיק גם לבניה שלא באבן פראית בחלק מהתוספות ולגובה. התיק מובא לדחיה היות ולא התקבלו קווי בניין אשר הינם	02/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

משמעותיים עבור חישוב אחוזי הבניה ובחינת חריגות. כמו כן התוספת מוצעת ע"ג בינוי קיים אשר לא נמצא היתר אודותיו. יש להציג. כמו כן ישנן אי התאמות בין תכניות הקומות לתכנית המדידה וה-gis. לפיכך יש לקבל דו"ח מהפיקוח על הבניה להתאמת ההרמוניקה לקיים בשטח עבור כלל הבנין וכן, יש לבצע התאמות בין תכניות הקומות לתכנית המדידה ולבין הקיים בשטח לרבות דיוק בסימון גבול החלקה בתכניות הקומות. מעבר לכך לא חושב כלל הבניין ולא צוינו כלל ההיתרים הקיימים בחלקה ולכן לא ניתן למצות את נושא העמידה בשטחים. מוצע גשר כניסה מחזית קדמית אשר אינו עומד בתקנות בניה במרווחים, וכן מוצעת מרפסת אשר ככל הנראה מתכננת על עמודים, דבר אשר לא ניתן לאשר. קווי בניין: ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדיניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין. לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 8 מ' מחזית צפונית קדמית. את שאר קווי הבניין יש לסמן ע"פ המפורט לעיל בהוראות התכנית וע"פ מדיניות מהנדס עיר ומדיניות אגף רישוי לתב"עות נפחיות. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות:		

קו בניין צפוני – קדמי – 8 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצוין גם כאמור בהוראות התכנית) קו בניין מזרחי-צדי – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדיניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. קו בניין מערבי-צדי – פונה לשצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדיניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. קו בניין מערבי – צדי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת. ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מטר, כאשר ע"פ מדיניות האגף המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ 3 מ' וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. קו בניין דרומי- אחורי – הפונה לחלקת מגורים נוספת אשר בחלקה זו קיימת תכנית נקודתית מאושרת מס' 9832 אשר מטרתה הינן הגדלת אחוזי בניה וקביעת קווי בניין. קווי הבניין הינם גדולים מ-6 מהביוני הקיים. קביעת קוו בנין זה (דרומי) ייבחן ע"י מנהל האגף לאחר קבלת דו"ח הפיקוח על הבניה כאמור לעיל וכן התאמת תכניות הקומות השונות לקיים בשטח ולתכנית המדידה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5979 שהוגש מיום 23/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדיניות מהנדס עיר, מדיניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. יש לדאוג שיסומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדיניות. לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. ראה הרחבה בסעיף שטחי בניה.		

מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה במפלס +6.00 אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. קו השווין אינו סומן ובחתך 1-1 העובר דרך התוספת לא מסומנת תכנית הצל העתידית ולכן לא ניתן לוודא כי קיימת אפשרות שיונית לקומת הקרקע וכן שלא מתקבל בחתך יותר מ-3 קיימות המותרות התקנות. על ע"ב להוסיף את קו השווין, לסדר את התכניות ברצף מאוזן ולעדכן את חתך 1-1 כולל תכנית הצל. גובה בניה: גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס תקרתה מגיעה לגובה של +8.90 מ' + 50 ס"מ מעקה גג. לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה לחריגה בגובה. הוועדה מכירה בהקלו שבוצעו כמספיקות בדיעבד. ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו		

בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור לא התקבל סימון קווי בניין ע"ג ההרמוניקה וממילא לא ניתן לחשב את השטח. להלן חישוב השטח בצורה סכמטית: הסכמה תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2×2 קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט (2x קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ויתרה במידה וקיימת. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה. היות ולא התקבלה הטבלה, לא התקבל חישוב מלא של הבניין כולו ע"מ לוודא אי חריגה בשטח הכולל המותר ולא התקבלו / נמצאו היתרים ספציפים לתוספות הקיימות בדירות המבוקשות לא ניתן למצות בחינה ועמידה בנושא שטחי הבניה. יצוין כי התוספת המוצעת בקומה א' מתוכננת ע"ג תוספת קיימת אשר מבדיקה בנתוני gis לא נימצא היתר אודותיה, היות וכך לא ניתן לאשר את הבקשה עד להמצאת היתר המאשר את הבינוי או לחילופין לצירוף המבקש והכשרת הקיים. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב: להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין יש לחשב את כלל הבניין המקורי במנין השטחים הקיימים בהתאם לתשריט. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לבחון בשנית את נושא חישוב השטחים. תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדיניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות		

רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע אך כאמור לא מוצג קו שווין. יש לסמן את קו השווין ע"מ שניתן יהיה לבחון תכנית צל שיויונית. בפתיחת הבקשה התקבלו 2/3 הסכמות שכנים מבעלי הזכות בנכס המשותף על התכנית הצל. ח. מחוזק: ע"פ חוק ההסדרים סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. כחלק מהתוספת המוצעת מתוכנן ח. מחוזק. בבקשה הנוכחית הצורך בח. מחוזק הינו מוצדק היות ולא ניתן לקבל ממ"ד בקומה זו היות ולא קיים ממ"ד בקומה התחתונה. השטח המוצע הינו כ- 8 מ"ר. כפי שצוין בסעיף קווי בניין לא סומנו קווי הבניין כך שלא ניתן לבחון חריגות, מבחינה שטחית ניראה כי קיימת עמידה בנושא זה היות והח. המחוזק מתוכנן ע"ג המבנה הקיים. על ע"ב לחשב את החדר במניין שטחי השירות ולוודא עמידה בשטחן מול דרישות פיקוד העורף. מרפסת (על עמודים): כאור מוצעת מרפסת מרפסת הפונה לכוון חזית צפונית אשר ע"פ חזית מזרחית ניראה כי הינה מתוכננת על עמוד. כנוהל לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ויש לתכנן כמרפסת זיז. המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין ובשטח של כ- 15 מ"ר.		

עבור קבלת חזית אחידה יש לצמצם את עומק המרפסת בהתאם לקו המרפסת הקיים לדירה הסמוכה. לאחר הצמצום תתקבל ככל הנראה עמידה בשטח מרפסות קיימות לדירה, ותתקבל עמידה בעומק של 1.5 מ' המתאפשר ללא צורך בפרסום הקלה. יצוין כי המרפסת תיבחן שוב בצורה יסודית לאחר צמצומה. גשר כחלק מהבקשה מוצע גשר מכיוון חזית צפונית קדמית. חלק מהגשר מתוכנן במרווח וחלק בתחום קווי הבניין. ע"פ תקנות בניה במרווחים גשר מחזית קדמית מתאפשר לכניסה הקובעת של הבניין. במקרה זה הגשר מתוכנן למפלס +3.00 אשר אינו מפלס הכניסה הקובע, ממילא לא ניתן לאשר ויש להסירו מהבקשה. חוות דעת תכנונית: לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 והיתרים רלוונטיים. 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. הוועדה החליטה להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה גם לעניין שינוי חיפוי האבן וזאת אך ורק לתוספות בחזית הצפונית.		

כאשר חזיתות מזרחית, דרומית ומערבית ייחופו באבן פראית בהתאם לבניין הקיים. אישור תכנית צוות אב לתחבורה: היות ועל החלקה חלה תכנית רק"ל יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה אודות הבקשה כתנאי לקבלת היתר. התנאי נוסף ידנית במערכת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
התיק מובא לדחיה היות ולא התקבלו קווי בניין אשר הינם משמעותיים עבור חישוב אחוזי הבניה ובחינת חריגות. כמו כן התוספת מוצעת ע"ג בינוי קיים אשר לא נמצא היתר אודותיו. מעבר לכך לא חושב כלל הבניין ולא צויינו כלל ההיתרים הקיימים בחלקה ולכן לא ניתן למצות את נושא העמידה בשטחים. מוצע גשר כניסה מחזית קידמית אשר אינו עומד בתקנות בניה במרווחים, וכן מוצעת מרפסת אשר ככל הנראה מתוכננת על עמודים, דבר אשר לא ניתן אלשר. מעבר לכך מובא להכרעת הוועדה נושא אי פרסום הקלה אודות החריגה המתקבלת בגובה ועניין חיפוי התוספת באבן ירושלמית. ראה רחבה מטה. קווי בניין: ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ'	27/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 8 מ' מחזית צפונית קדמית. את שאר קווי הבניין יש לסמן ע"פ המפורט לעיל בהוראות התכנית וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות נפחיות. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות: קו בניין צפוני – קדמי – 8 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצוין גם כאמור בהוראות התכנית) קו בניין מזרחי-ציד – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. קו בניין מערבי-ציד – פונה לשצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. קו בניין מערבי – ציד – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת. ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מטר, כאשר ע"פ מדניות מהנדס עיר המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ 3 מ' וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. קו בניין דרומי- אחורי – קו בניין 0 - פונה לחלקת מגורים נוספת. בחלקה סמוכה זו קיימת תכנית נקודתית מאושרת מס' 9832 אשר מטרותיה הינן הגדלת אחוזי בניה וקביעת קווי בניין. קווי הבניין הינם גדולים מ-6 מהבינוי הקיים. ע"פ הנחית מנהל האגף מפגישה שהתקיימה ביום 27/12/2023 ניתן אכן לקבוע קו בניין בחזית זו כקו בניין 0. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5979 שהוגש מיום 23/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.		

ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. יש לדאוג שיסומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות. לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. ראה הרחבה בסעיף שטחי בניה. מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה במפלס +6.00 אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. קו השוויון אינו סומן ובחתך 1-1 העובר דרך התוספת לא מסומנת תכנית הצל העתידיית ולכן לא ניתן לוודא כי קיימת אפשרות שיוונית לקומת הקרקע וכן שלא מתקבל בחתך יותר מ-3 קיימות המותרות התקנות. על ע"ב להוסיף את קו השוויון, לסדר את התכניות ברצף מאוזן ולעדכן את חתך 1-1 כולל תכנית הצל. גובה בניה:		

גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס תקרתה מגיעה לגובה של 8.90+ מ' + 50 ס"מ מעקה גג. לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה לחריגה בגובה. נושא זה יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם כרלוונטיות להקלה בגובה. ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור לא התקבל סימון קווי בניין ע"ג ההרמוניקה וממילא לא ניתן לחשב את השטח. להלן חישוב השטח בצורה סכמטית: הסכמה תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין $2 \times$ קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט ($2x$ קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ויתרה במידה וקיימת. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה. היות ולא התקבלה הטבלה, לא התקבל חישוב מלא של הבניין כולו ע"מ לוודא אי חריגה בשטח הכולל המותר ולא התקבלו / נמצאו היתרים ספציפים לתוספות הקיימות בדירות המבוקשות לא ניתן למצות בחינה ועמידה בנושא שטחי הבניה. יצוין כי התוספת המוצעת בקומה א' מתוכננת ע"ג תוספת קיימת אשר מבדיקה בנתוני gis לא נימצא היתר אודותיה,		

היות וכך לא ניתן לאשר את הבקשה עד להמצאת היתר המאשר את הבינוי או לחילופין לצירוף המבקש והכשרת הקיים. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב: להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין יש לחשב את כלל הבניין המקורי במנין השטחים הקיימים בהתאם לתשריט. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לבחון בשנית את נושא חישוב השטחים. תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע אך כאמור לא מוצג קו שווין. יש לסמן את קו השווין ע"מ שניתן יהיה לבחון תכנית צל שיוונית. בפתיחת הבקשה התקבלו 2/3 הסכמות שכנים מבעלי הזכות בנכס המשותף על התכנית הצל. ח. מחוזק: ע"פ חוק ההסדרים סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במנין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. כחלק מהתוספת המוצעת מתוכנן ח. מחוזק. בבקשה הנוכחית הצורך בח. מחוזק הינו מוצדק היות ולא ניתן לקבל ממ"ד בקומה זו היות ולא קיים ממ"ד בקומה		

התחתונה. השטח המוצע הינו כ- 8 מ"ר. כפי שצוין בסעיף קווי בניין לא סומנו קווי הבניין כך שלא ניתן לבחון חריגות, מבחינה שיטחית נראה כי קיימת עמידה בנושא זה היות והח. המחוזק מתוכנן ע"ג המבנה הקיים. על ע"ב לחשב את החדר במניין שטחי השירות ולוודא עמידה בשטחן מול דרישות פיקוד העורף. מרפסת (על עמודים): כאור מוצעת מרפסת הפונה לכוון חזית צפונית אשר ע"פ חזית מזרחית נראה כי הינה מתוכננת על עמוד. כנוהל לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ויש לתכנן כמרפסת זיז. המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין ובשטח של כ- 15 מ"ר. עבור קבלת חזית אחידה יש לצמצם את עומק המרפסת בהתאם לקו המרפסת הקיים לדירה הסמוכה. לאחר הצמצום תתקבל ככל הנראה עמידה בשטח מרפסות קיימות לדירה, ותתקבל עמידה בעומק של 1.5 מ' המתאפשר ללא צורך בפרסום הקלה. יצוין כי המרפסת תיבחן שוב בצורה יסודית לאחר צימצומה. גשר כחלק מהבקשה מוצע גשר מכיוון חזית צפונית קידמית. חלק מהגשר מתוכנן במרווח וחלק בתחום קווי הבניין. ע"פ תקנות בניה במרווחים גשר מחזית קידמית מתאפשר לכניסה הקובעת של הבניין. במקרה זה הגשר מתוכנן למפלס +3.00 אשר אשר אינו מפלס הכניסה הקובע, ממילא לא ניתן לאשר ויש להסירו מהבקשה.		

חוות דעת תכנונית: לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. 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. נושא זה יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין שינוי חיפוי האבן מהוראות התכנית וזאת היות וקיימות תוספות בניה נוספות בחלקה שנבנו באבן מסותת ושינוי מחיפוי זה ייתכן ויהווה מפגע אדריכלי. אישור תכנית צוות אב לתחבורה: היות ועל החלקה חלה תכנית רק"ל יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה אודות הבקשה כתנאי לקבלת היתר. התנאי נוסף ידנית במערכת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2734	27/12/2023	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 800771 תום תקופת הפקדה 11/09/2022 2734 תוקף 11/10/1981 אזור מגורים 5 מיוחד תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה. תכנית 800771 הינה תכנית אודות הרק"ל אשר בגינה יידרש אישור תכנית אב לתחבורה. ההבקשה הנוכחית נבחנה ע"פ תכנית מס' 2734 שמיכוחה מבוקשת התוספת. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע.		

בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 8 מ' מחזית צפונית קדמית. את שאר קווי הבניין יש לסמן ע"פ המפורט לעיל בהוראות התכנית וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות ניפחיות. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות: קו בניין צפוני – קדמי – 8 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצוין גם כאמור בהוראות התכנית) קו בניין מזרחי-צידי – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. קו בניין מערבי-צידי – פונה לשצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. קו בניין מערבי – צידי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת.		

ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מטר, כאשר ע"פ מדניות מהנדס עיר המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ 3 מ' וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. קו בניין דרומי- אחורי – קו בניין 0 - פונה לחלקת מגורים נוספת. בחלקה סמוכה זו קיימת תכנית נקודתית מאושרת מס' 9832 אשר מטרתיה הינן הגדלת אחוזי בניה וקביעת קווי בניין. קווי הבניין הינם גדולים מ-6 מהבינוי הקיים. ע"פ הנחית מנהל האגף מפגישה שהתקיימה ביום 27/12/2023 ניתן אכן לקבוע קו בניין בחזית זו כקו בניין 0. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5979 שהוגש מיום 23/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. יש לדאוג שיסומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות. לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. ראה הרחבה בסעיף שטחי בניה. מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שווינוי		

עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה במפלס +6.00 אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. קו השוויון אינו סומן ובחתך 1-1 העובר דרך התוספת לא מסומנת תכנית הצל העתידית ולכן לא ניתן לוודא כי קיימת אפשרות שיוניית לקומת הקרקע וכן שלא מתקבל בחתך יותר מ-3 קיימות המותרות התקנות. על ע"ב להוסיף את קו השוויון, לסדר את התכניות ברצף מאוזן ולעדכן את חתך 1-1 כולל תכנית הצל. מס' יח"ד: ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה ללא הגדלה של יח"ד. אין מניע לאשר. גובה בניה: גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס תקרתה מגיעה לגובה של +8.90 מ' + 50 ס"מ מעקה גג. לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה לחריגה בגובה. נושא זה יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם כרלוונטיות להקלה בגובה. שטחי בניה: ש. עיקרי:		

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור לא התקבל סימון קווי בניין ע"ג ההרמוניקה וממילא לא ניתן לחשב את השטח. להלן חישוב השטח בצורה סכמטית: הסכמה תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין $2 \times$ קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט (2x קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ויתרה במידה וקיימת. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה. היות ולא התקבלה הטבלה, לא התקבל חישוב מלא של הבניין כולו ע"מ לוודא אי חריגה בשטח הכולל המותר ולא התקבלו / נמצאו היתרים ספציפים לתוספות הקיימות בדירות המבוקשות לא ניתן למצות בחינה ועמידה בנושא שטחי הבניה. יצוין כי התוספת המוצעת בקומה א' מתוכננת ע"ג תוספת קיימת אשר מבדיקה בנתוני gis לא נימצא היתר אודותיה, היות וכך לא ניתן לאשר את הבקשה עד להמצאת היתר המאשר את הבינוי או לחילופין לצירוף המבקש והכשרת הקיים. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב: להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין יש לחשב את כלל הבניין המקורי במנין השטחים הקיימים בהתאם לתשריט. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו.		

לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לבחון בשנית את נושא חישוב השטחים. ש. שירות: כרגע לא מוצעים שטחי שירות בבקשה. לאחר תיקון התכנית יחושב שטח הח. המחוזק במניין שטחי השירות. תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע אך כאמור לא מוצג קו שווין. יש לסמן את קו השווין ע"מ שניתן יהיה לבחון תכנית צל שיויונית. בפתיחת הבקשה התקבלו 2/3 הסכמות שכנים מבעלי הזכות בנכס המשותף על התכנית הצל. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה - תימוכין קניינים: מבוקשת הקלה לניוד זכויות עבור קומה שלישית דהיינו שימוש בשטח משותף יש לקבל את הסכמת שכנים 2/3 מבעלי הזכויות בנכס המשותף. בבניין נשוא הבקשה קיימות 2 כניסות אשר בכל כניסה 4 תתי חלקות דהיינו 8 דיירים. ע"פ ההנחיות בבניה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. (בבניין מרובה כניסות) לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל.		

במקרה זה 2/3 מ 8 תתי חלקות = 5. ע"פ נתוני המערכת בנסח הטאבו המצורף בארכיב נמצא כי קיימות 7 חתימות אשר מתוכם 1 הם בעלי הדירות נשואות הבקשה. הבקשה עומדת בתימוכין הקנינים הנדרשים עבור בניה בשטח משותף. שצ"פ / הפקעה: בחלקה נשואת הבקשה קיימת הפקעה עבור דרך לתכנית מס' 800771 לכיוון חזית קדמית רח' יוחנן בן זכאי. מחלקת מידע נתנו התיחסות לקו בניין זה 8 מ'. ח. מחוזק: ע"פ חוק ההסדרים סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. כחלק מהתוספת המוצעת מתוכנן ח. מחוזק. בבקשה הנוכחית הצורך בח. מחוזק הינו מוצדק היות ולא ניתן לקבל ממ"ד בקומה זו היות ולא קיים ממ"ד בקומה התחתונה. השטח המוצע הינו כ- 8 מ"ר. כפי שצויין בסעיף קווי בניין לא סומנו קווי הבניין כך שלא ניתן לבחון חריגות, מבחינה שיטחית נראה כי קיימת עמידה בנושא זה היות והח. המחוזק מתוכנן ע"ג המבנה הקיים. על ע"ב לחשב את החדר במניין שטחי השירות ולוודא עמידה בשטחן מול דרישות פיקוד העורף. מרפסת (על עמודים): כאור מוצעת מרפסת מרפסת הפונה לכוון חזית צפונית אשר ע"פ חזית מזרחית נראה כי הינה מתוכננת על עמוד.		

כנוהל לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ויש לתכנן כמרפסת זיז. המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין ובשטח של כ- 15 מ"ר. עבור קבלת חזית אחידה יש לצמצם את עומק המרפסת בהתאם לקו המרפסת הקיים לדירה הסמוכה. לאחר הצמצום תתקבל ככל הנראה עמידה בשטח מרפסות קיימות לדירה, ותתקבל עמידה בעומק של 1.5 מ' המתאפשר ללא צורך בפרסום הקלה. יצוין כי המרפסת תיבחן שוב בצורה יסודית לאחר צימצומה. גשר כחלק מהבקשה מוצע גשר מכיוון חזית צפונית קידמית. חלק מהגשר מתוכנן במרווח וחלק בתחום קווי הבניין. ע"פ תקנות בניה במרווחים גשר מחזית קידמית מתאפשר לכניסה הקובעת של הבניין. במקרה זה הגשר מתוכנן למפלס +3.00 אשר אשר אינו מפלס הכניסה הקובע, ממילא לא ניתן לאשר ויש להסירו מהבקשה. חוות דעת תכנונית: לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. 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. נושא זה יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין שינוי חיפוי האבן מהוראות התכנית וזאת היות וקיימות תוספות בניה נוספות בחלקה שנבנו באבן מסותתת ושינוי מחיפוי זה ייתכן ויהווה מפגע אדריכלי. אישור תכנית צוות אב לתחבורה: היות ועל החלקה חלה תכנית רק"ל יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה אודות הבקשה כתנאי לקבלת היתר. התנאי נוסף ידנית במערכת. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 25/10/2023 ע"י ניר נרגלית שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 29/11/2023 ע"י כהנא ענבל סבי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
במספח קומות - 3 במקום 2 בניוד שטח מקומה א לקומה ב בקו בניין אחורי לבניית גשר כניסה	06/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור תכנית צוות אב לתחבורה	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כאשר טרם הפניה לגורמים יש לתקן הרמוניקה ע"פ הערות הרמוניקה a ולהגיש הסכמה פוזיטיבית של הדייר בקומת הקרקע דירה מס' 1 עבור המדרגות המוצעות בחזית הצפונית.

מדרגות:

מוצע מהלך מדרגות עבור כניסה לדירה כאשר הכניסה מחדר המדרגות המשותף מוצעת לאטימה.

המדרגות מוצעות בתחום קווי הבניין.

מהתייעצות מול מנהל האגף בעניין בחינת מדרגות אלו התקבל כי ע"פ התקנות היות ומדובר במדרגות שהינן בתחום קווי הבניין, המדרגות פתוחות ואינן מקורות לא נדרש לחשבן במניין השטחים ואין מניעה לאשרן.

יצוין כי במיקום המדרגות נדרש להיצמד לתוואי הגשר שהוצע בפתיחת הבקשה ולהגיש הסכמה פוזיטיבית של הדייר בקומת הקרקע בדירה 1 כתנאי להעברה לגורמים.

אישור תכנית צוות אב לתחבורה:

היות ועל החלקה חלה תכנית רק"ל יש לקבל את אישור תכנית צוות אב לתחבורה אודות הבקשה כתנאי לקבלת היתר.

התנאי נוסף ידנית במערכת.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	2021/0573.00
מספר סידורי	39

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה - הרחבת יח"ד, מחסנים, ממ"ד, מעלית פנימית, מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רז משה שמעון
עורך הבקשה	אברגל דוד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

יורדי הסירה 5 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	137	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	137	אזור מגורים 1 מיוחד	634
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	137	אזור מגורים 1 מיוחד	634
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	137	אזור מגורים 1 מיוחד	634
ג30007	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

תאור מצב קיים + מוצע:

מדובר בבניין קיים (למגורים) בן קומה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

מוצעת קומת מרתף עבור מרחב מוגן כהרחבת דירה 1 בקומת הקרקע, וכן מוצעים מחסנים, מעלית וח. טכני עבור 2 יח"ד הקיימות בבניין.

מעבר לכך מוצעות 2 קומות חדשות מעל הקומה הקיימת וחלל גג רעפים.

פרסום הקלות

במסגרת פתיחת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה מתב"ע 2878 בדבר תוספת מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לדירה

הקלה בדבר תוספת שטח - 6%

הקלה בדבר חריגה מקו בנין בחזית מזרחית כ - 40 ס"מ לצורך התאמת הבינוי מעל המבנה הקיים

הקלה בדבר שימוש בחלל גג רעפים למגורים ע"י ניצול שטחי בניה המותרים בחלקה

תאריך ראשון לתום מועד הגשת התנגדויות: 15/03/2022

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות בשלב זה.

לאחר דיון בוועדה משנה מתאריך 22/11/2023 בו הוחלט כי נדרש לצאת לפרסום חוזר אודות חריגת מרפסות הזיז עליהם לא פורסמה הקלה. הופנה התיק לפרסום ונוספה ההקלה הבאה:

"הקלה בדבר חריגה מקו בניין בחזית דרומית לתוספת מרפסת זיז בעומק 1.30 מטר"

תום מועד להגשת התנגדויות: 05/03/2024

וע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת אשר תפורט מטה בהרחבה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 137 בגוש 30007.

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת אשר תפורט מטה בהרחבה.

מידע קודם

	מתאריך	
תיקון שנדרש: חדר מדרגות: יצוין כי היות והתכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מלפני 1992 וחדר המדרגות הינו משותף יש לחשבו ע"פ תכני 4213 הדורשת לחשב עיקרי בקומת הקרקע (קיים / מוצע) וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. את השטח האופקי מורידים. מבחינת עמידה בשטחים במתכונת המוצעת קיימת יתרה המספקת עבור חישוב חדר המדרגות כנדרש. יש לחשב ע"פ הנחיות אלו. יש לבצע תיקונים ע"פ הרמוניקה b	05/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון לראשונה בועדת משנה בתאריך 19/09/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת. התיק נדחה מאחר ולא התקבלו אישורים מהמחלקות	05/05/2024	חוות דעת תכנונית

השונות וכן היתה קיימת חריגה בגבול סטיה ניכרת במס' הקומות ובשטחי הבניה. כמו כן נדרש לפרסם הקלה אודות חריגת מרפסת הזיז מקווי הבניין. לאחר קבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת ע"פ הערות והוחלט לעלות את התיק להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו כרלוונטיות להקלה החסרה אודות חריגת מרפסות הזיז וזאת ע"מ למנוע יציאה לפרסום חוזר. התיק נידון בשנית בועדת משנה מתאריך 22/11/2023 וקוד ההחלטה שהתקבל היה לפרסם לפי סעיף 149 אודות חריגת מרפסות זיז. הוועדה בחנה את ההקלות שפורסמו בשלב פתיחת התיק ומצאה שלא ניתן להכיר בהם ככוללים הקלה לחריגת המרפסת מקווי בנין. טרם הפנית התיק להליך הפרסום הושלמו התיקונים שנדרשו בהחלטת הוועדה ואשר יפורטו מטה. תאריך הפנית התיק לפרסום: 01/02/2024 תום מועד להגשת התנגדויות: 05/03/2024 ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת אשר תפורט בהרחבה מטה. רקע לבקשה: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התכנית כפופה למתאר 62. סטיה ניכרת:		

התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות / שטחי בניה נספח בינוי לא קיים נספח בינוי לתכנית קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16/11/2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: - קו בניין צידי מוצעת חריגה של עד 10% בכדי להתיישר עם הבניין הקיים, בוצע פרסום הקלה, עומד במותר - בקומה ראשונה מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית בחריגה מקווי הבניין בשיעור של 21%, ו- 1.3 מ', עומד במותר היות ומותרת חריגה של עד 40% ו- 2.00 מ'. כאמור בפתיחת הבקשה לא בוצע פרסום הקלה הנדרש וע"פ החלטת הוועדה מתאריך 22/11/2023 הופנה התיק לבצוע הליך פרסומי שכעת הסתיים. מס' קומות: ע"פ סעיף 9, ב"מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)" ע"פ סעיף 9 ג, 1: "שטחים בחלל הגג שגבהם 2.20 מ' ומעלה יכללו במנין אחוזי הבניה המותרים (כלומר תתכן קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים במידה ומיצוי זכויות הבניה לא מתאפשר בדרך אחרת)..." בבקשה מוצעת קומת מרתף וסה"כ 3 קומות+ חדר משפחה מובלע חלל גג הרעפים. ע"ב מציג את קומת מגורים בחלל גג הרעפים ע"פ הוראות התכנית. כאשר האזור בו קו הגובה עולה על 2.20 חושב כשטח עיקרי מתוך סל השטחים.		

חניה: ע"פ התב"ע "החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית . תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבניין יהיה מגונן וגודל החלקה וצורתה מאפשרים ניצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים" החניה אושרה ע"י מחלקת השימור ומחלקת תנועה. ע"ג ההרמוניקה סומן כי השטח מרוצף ללא אספלט, ובכך עומדת החניה בהוראות התכנית. גג רעפים: סעיף 9. ג. 1 מציין כי קרוי גג הרעפים יהיה כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים, ושיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות. שיפוע הגג המוצע הינו 28 מעלות, וגובה המרזב הינו 10.74 + כאשר בבניין אופיני קומה קיימת מחושבת כ- 3 מ') בפועל הינה 3.74) והגובה הנותר עד סף המרזב משלים ל- 10 מ' ע"פ הוראות התכנית. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 75% דהיינו: 632 מ"ר* 75% = 474 מ"ר. כמו כן מוצעת הקלה בסך 6% משטח המגרש, דהיינו: 632 * 6% = 37.92 מ"ר (מדובר בבעלים יחיד ופורסמה הקלה בנידון) סה"כ שטח עיקרי מותר: 474 + 37.92 = 511.92 מ"ר. שטח עיקרי קיים: 169.68 מ"ר. וזאת ע"פ תכנית מדידה ותצ"א מלפני 67 שהתקבלה בתיק התיעוד. שטח עיקרי מוצע בבקשה: 306.15 מ"ר. סה"כ שטח קיים + מוצע: 169.68 + 306.15 = 475.83 > 511.92 מ"ר , קיימת עמידה בשטחי הבניה.		

יצויין כי לאחר דיון שני טרם הפניה לפרסום שינה ע"ב את קונטור הקומה השניה כאשר השינוי עומד בקווי הבניין וקיימת עמידה בשטחים. היות ושונה הקונטור, גדל השטח המוצע וכעת כאמור מבוקשת התוספת הן מכח התב"ע והן מכח הקלה כמותית 6% שפורסמה עוד בפתיחת התיק. כמו כן טרם הפניה לפרסום התקבלה התיחסות ממחלקת שימור במייל אשר מאשרת את שינוי הקונטור. חדר מדרגות: יצויין כי היות והתכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מלפני 1992 וחדר המדרגות הינו משותף יש לחשב ע"פ תכני 4213 הדורשת לחשב עיקרי בקומת הקרקע (קיים / מוצע) וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. את השטח האופקי מורידים. מבחינת עמידה בשטחים במתכונת המוצעת קיימת יתרה המספקת עבור חישוב חדר המדרגות כנדרש. יש לחשב ע"פ הנחיות אלו. שטחי שירות: מחסנים: מוצעים 2 מחסנים עבור 2 יח"ד, כל אחת בשטח של 20 מ"ר. המחסנים הינם בקומת המרתף ובגובה של 2.20 מ'. בפתיחת התיק פורסם הקלה והיא "הקלה מתב"ע 2878 בדבר תוספת מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לדירה" ע"כ אין מניעה לאשר. ח. טכני: שטח המגרש 634 מ"ר, 2% הם 12.68 מ"ר, חדר טכני מוצע בשטח של 12.59 מ"ר. החדר הטכני מתוכנן עבור חדר מכונות למעלית וחדר משאבות עבור חימום תת ריצפתי. אין מניעה לאשר. ח. מדרגות:		

כנדרש. ממ"ד: יורחב מטה. מעלית: מוצעת מעלית כאשר לאחר התיקונים שנדרשו הגישה אליה הינה חיצונית מחלל חדר המדרגות המשותף. כמו כן ע"פ החלטת הוועדה האחרונה נאטם פתח המעלית ממפלס +3.74 וזאת היות ובמפלס זה אין גישה לקומה השניה של דירה מס' 1 וממילא לא שייכת תחנה למעלית. בינוי במגרש לפי תכנית המודד ישנו בינוי בפינה הצפון מזרחית אשר לא היתה התייחסות אליו, כעת מצוין כחניה. חיזוקים: הוגש תצהיר מתכנן שלד בו הוצהר כי הבניין נדרש לחיזוקים. היות והתב"ע אינה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת החיזוקים אזי הבניין לא נדרש לנוהל בקרה הנדסית והאחריות מוטלת על המהנדס החתום בבקשה. תוויק לארכיב תצהיר מהנדס מעודכן שבו רשום שהתב"ע לא דורשת אך הבניין נצרך לחיזוקים. ממדים: בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני ולכן, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות : יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי		

הזכויות בחלקה שמהווים 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה המדוברת . התקבלה הסכמה של כל דיירי החלקה. מיקום הממד : בתחום קווי הבניין. ממ"ד עבור דירה מס' 1 מוצע בתת הקרקע כאשר מוצע בתוך הבניין הקיים לחזק את הקירות בכל הקומות בכדי לאפשר בניית ממ"ד לדיירי הדירה בקומה השניה. לצורך כך יש להציג בקומה הקיימת צמיחה של הקירות מלמטה הכוללת הריסה ובניה מחדש של הרצפות הקיימות, וכן אישור של המהנדס כי לא תפגע יציבות הבניין מכך. הוסף חתך ג - ג שבו ניתן לראות את ירידת קירות הממ"ד התקבל אישור מהנדס לממ"ד ונסרק לא. א . תנאים טרם דיון התקבל אישור מחלקת תנועה בתאריך 18/04/2023 התקבל אישור שימור בתאריך 05/03/2023 התקבל אישור שפ"ע מתאריך 05/03/2023 "אין לפגוע בעצים" התקבל אישור א. סביבה בתאריך 16/05/2023 כתנאי להיתר נדרש לקבל אישור שימור סופי, התנאי הוסף ידנית למערכת. התנגדויות: תאריך הפנית התיק לפרסום: 01/02/2024 תום מועד להגשת התנגדויות: 05/03/2024 ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת כאשר בפועל מופיעות בארכיב 2 התנגדויות אשר עיקריהן מפורטים להלן : מתנגד ראשון: אדר' איליאס מסינס בשם הפורום האורבני.		

תאריך ההתנגדות: 14/03/2022 תמצית ההתנגדות: הפורום מתנגד לתכנית על בסיס מספר נושאים חשובים לשכונה שלא מקבלים מענה במסמכי התכנית: - נושא שימור עצים: בתחום התכנית קיימים מספר עצים בוגרים בעריכות גבוהה לנוף הרחוב והשכונה. בתכנית אין סימון של עצים לשימור או לכריתה ועין סקר עצים. מבקשים להציג את כל המסמכים הרלוונטיים וסימון העצים בתכנית. - נושא הגדרות: במסמכי התכנית אין פריסת גדרות. מבקשים לראות פרסת גדרות של כל החזיתות לרחובות הגובלים. - נושא חנייה: לא ברור ההסדר, הכניסה והיציאה של רכבים והשפעת מיקום החניות לשימור העצים ואיכות פיתוח החצר. - נושא חיפוי אבן: משום שמדובר בחזית לשימור, מבקשי התאמה של חיפוי אבן חדש לחזית לשימור. מודים על התייחסותכם לנקודות הנ"ל ומבקשים לקבל הזמנה לדיון כדי לעלות את עמדת המינהל לפני הועדה. בברכה, בשם הפורום האורבני מושבות אדר' איליאס מסינס מתכנן אורבני של מנהל קהילתי בינות העיר. מתנגד שני: מר נתן ספירו בשם משה גרינברג		
תאריך ההתנגדות: 05/03/2024 תמצית ההתנגדות: הבקשה הובאה לטיפולו של ב"כ המתנגד לפני מס' ימים, אך מפאת שירות מילואים ממושך טרם עלה בידו לעיין בבקשה באופן יסודי. ואולם כבר מבדיקה ראשונית ניכר שהבקשה הוגשה בחריגה ואף בסטיה ניכרת מהתכניות החלות על המקרקעין. משכך הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים וב"כ לדיון בהתנגדויות להשמעת מלוא נימוקי ההתנגדות וכך ליתן למתנגדים מועד להשלמת טיעונים להתנגדות בכתב בסמוך לפני הדיון. הסרות התנגדות:		

בתאריך 18/06/2023 התקבלה הסרת התנגדות ממתנגד ראשון אדר' אליאס מסינס בשם הפורום האורבני. בתאריך 30/04/2024 התקבלה הסרת התנגדות ממתנגד שני מר משה גרינברג. ההסרות סרוקות בא.א של הבקשה. כעת לבקשה לא קיימות התנגדויות. יש לבצע תיקונים ע"פ הרמוניקה b		
ההקלה מתב"ע 2878 בדבר תוספת מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לדירה ההקלה בדבר חריגה מקו בנין בחזית מזרחית כ-40 ס"מ - לצורך התאמת הבינוי מעל המבנה הקיים. ההקלה בדבר שימוש בחלל גג רעפים למגורים - ע"י ניצול שטחי בניה המותרים בחלקה ההקלה בדבר חריגה מקו בניין בחזית דרומית לתוספת מרפסת זיז בעומק 1.30 מטר ההקלה בדבר תוספת שטח 6%	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הוועדה מורה על השלמת פרסום, יש לפרסם את הקלה בגין חריגת המרפסת מקווי הבניין. הוועדה בחנה את ההקלות שפורסמו בשלב פתיחת תיק ומצאה שלא ניתן להכיר בהם ככוללים הקלה לחריגת המרפסת מקו בנין. טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לבצע התיקונים ע"פ הפירוט להלן: קווי בניין בקומה ראשונה מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית בחריגה מקווי הבניין בשיעור של 21%, ו-1.3 מ', עומד במותר, מותר עד 40% ו-2.00 מ', לא בוצע פרסום הקלה עבור זה- נדרש לפרסם. מעלית	22/11/2023	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

כתנאי לגורמים יש לאטום גם את פתח המעלית ממפלס זה (+3.74) היות ואין גישה לדירה מקומה זו ולא שייכת תחנה למעלית. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b- ביטול תחנה למעלית במפלס +3.74.		
מובא להכרעת הוועדה עניין הצורך בפרסום חוזר עבור חריגת המרפסת מקווי הבניין. במידה והוועדה תכריע כי ניתן לכלול את ההקלה הנדרשת בהקלות שפורסמו ניתן לאשר את התיק בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b- ביטול תחנה למעלית במפלס +3.74. קווי בניין בקומה ראשונה מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית בחריגה מקווי הבניין בשיעור של 21%, ו-1.3 מ', עומד במותר, מותר עד 40% ו-2.00 מ', לא בוצע פרסום הקלה עבור זה- נדרש לפרסם. היות ופורסמה הקלה בפתיחת התיק עבור חריגה מקו בניין להלן נוסח ההקלה: הקלה בדבר חריגה מקו בנין בחזית מזרחית כ-40 ס"מ - לצורך התאמת הבינוי מעל המבנה הקיים. כעת מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו (חריגה של המרפסת מקו הבניין) מעלית כתנאי לגורמים יש לאטום גם את פתח המעלית ממפלס זה היות ואין גישה לדירה מקומה זו ולא שייכת תחנה למעלית.	13/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19/09/2022 ונדחה במתכונת המוצעת מאחר ולא התקבלו אישורים מהמחלקות השונות, וכן מהוועדה סטיה נכרת במספר הקומות ובשטחי הבניה. כמו"כ נדרש לפרסם הקלה לחריגה מקווי הבניין עבור מרפסת זיז, בכפוף להוכחת השטחים כפי שיפורט להלן. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 16.11.21 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: בקו בניין צידי מוצעת חריגה של עד 10% בכדי להתיישר עם הבניין הקיים, בוצע פרסום הקלה, עומד במותר. בקומה ראשונה מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית בחריגה מקווי הבניין בשיעור של 21%, ו-1.3 מ', עומד במותר, מותר עד 40% ו-2.00 מ', לא בוצע פרסום הקלה עבור זה- נדרש לפרסם. כעת מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו (חריגה של	02/11/2023	חוות דעת תכנונית

המרפסת מקו הבניין) או שהעניין נדרש לפרסום חוזר. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות מעל קומת מרתף. מס' קומות מוצע: קיימת קומה אחת של שטח עיקרי, ומוצעות 2 קומות נוספות בשטח עיקרי, כמו"כ מוצעת קומת מרתף בשטח עיקרי המהווה קומה נוספת, מאחר וכוונת התב"ע לקומת מרתף הינה קומת שרות. כמו"כ מוצע חלל גג רעפים מעל 2.2 מ' כשטח עיקרי המהווה קומה נוספת- רביעית, וכן קומת המרתף- חמישית. עפ"י סעיף 9.ג.1. מותר להציע חלל גג רעפים מגובה 2.2 מ' ומעלה ולחשב את שטחו כקומה רביעית מובלעת אם לא ניתן לנצל את השטחים בדרך אחרת- ע"כ קומה זו מותרת, אולם לכאורה נראה כי כעת הם מבקשים את ניצול חלל גג הרעפים עבור תוספת של 6% בהקלה ולא של ניצול הזכויות הבסיסיות, כיוון שכך- לא ניתן לאשר זאת, כיוון שהסעיף מתכוון אך ורק לזכויות הבסיסיות. מאחר ומספר הקומות מהווה סטיה נכרת, לא ניתן בקומת המרתף- להציע מגורים- יש לצמצם את מספר הקומות המוצע, כמו"כ לא ניתן לאשר כניסה חיצונית נוספת לקומת המרתף. בסעיף 10 ד', נכתב גם כי תוספת הקומות תהיה או על גג הבניין או ע"ג הקרקע צמוד לקומת הקרקע בבניין. כמו"כ בסעיף 9ט. נכתב כי החניה תהיה תת קרקעית. כעת בוטלו השטחים העיקריים בקומת המרתף, וע"כ קומת המרתף אינה נחשבת כתוספת קומה. ניתן לאשר שטח עיקרי המובלע בחלל גג הרעפים היות וכעת הם לא מבקשים זאת לתוספת של 6% הקלה כמותית אלא עבור השטחים המותרים מכח התכנית שהם 75% משטח החלקה. שטח עיקרי מותר הינו $632 \times 75\% = 474$ מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ע"ג ההרמוניקה 453.25 מ"ר, עומד במותר ואף אינו מנצל את כל השטחים המותרים. הוסרה ההקלה אודות תוספת 6% מע"ג ההרמוניקה.		

לעניין החניה ע"פ התב"ע "החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית . תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבניין יהיה מגונן וגודל החלקה וצורתה מאפשרים ניצוך החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים" החניה אושרה הן ע"י מחלקת השימור והן ע"י מחלקת תנועה. ע"ג ההרמוניקה סומן כי השטח מרוצף, ובכך עומדת החניה בהוראות התכנית. גג רעפים סעיף 1.9.ג. מצוין כי קרוי גג הרעפים יהיה כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים, ושיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, גובה המרזב הינו 12.30 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הנמוך כך שהדבר הופך את חלל גג הרעפים לקומה נוספת, כך שיש להחזיר את המצב לקדמותו. כעת שיפוע הגג הינו 28 מעלות, וגובה המרזב הינו +10.74 כאשר בבניין אופיני קומה קיימת מחושבת כ- 3 מ' (בפועל הינה 3.74) והגובה הנותר עד סף המרזב משלים ל- 10 מ' ע"פ הוראות התכנית. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה: 352.73 מ"ר, קיים 159.59 מ"ר = 512.32 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 75% משטח החלקה, דהיינו: 632 מ"ר = 75% * 474 מ"ר. מוצעת הקלה בסך 6% משטח המגרש, דהיינו: 6% * 632 = 37.92 מ"ר, מאחר וכל הבעלים בחלקה חתמו על הבקשה, ומוצעות דירות נוספות, השטח כולו הינו של כלל הבעלים - סה"כ מותר בחלקה: 37.92 + 474 = 511.92 מ"ר - ע"ב לא חישב את כל השטחים הנדרשים, לדוג' - לא חושבו המדרגות בתוך הדירה, וכן לא חושבו כל עובי הקירות, נדרש לחשב		

ולצמצם למותר בתב"ע זו השטחים מהווים סטיה נכרת, אולם התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית לפיה מאחר והתב"ע הופקדה לפני 1989, והוראות החוק יצאו לאחר מכן, ז"א שתב"ע זו כפופה להוראות החוק הגורסות שלפני 1989 ניתן לאפשר הקלה כמותית למרות סעיף הסטיה הנכרת בתב"ע זו. כמו"כ על ע"ב להציג תצ"א מלפני 1967 המוכיחה כי הבינוי קיים במקום, או לחילופין היתר בניה רלוונטי שמתייחס לבניין הקיים. מוצעת בניה מתחת לחלל גג רעפים- יש להציג חישוב המוכיח כי עומדים בתקנות חלקי בניין – המינימום המותר לבניה מתחת לחלל גג רעפים. כעת צורף ע"ג ההרמוניקה תצ"א בו ניתן לראות את המבנה כבר משנות ה-40. שטח עיקרי המוצע כעת הינו 283.57 מ"ר. $283.57 + 169.68 = 453.25$, עומד במותר. וכמו"כ תוספת 6% שפורסמה בפתיחת תיק אינה מנוצלת בבקשה זו. ע"ג ההרמוניקה נראה כי השטח שמעל 2.20 מ' חושב כשטח ע"פ הנדרש, ניתן לראות כי גם בחתך סומן קו הגובה. שטחי שרות: שטחי שירות מוצעים בבקשה: מוצעים 3 מחסנים כאשר יש רק 2 דירות בחלקה, שטח המחסנים משתנה, כאשר מחסן אחד מוצע בשטח של 17.71 מ"ר, ו-2 המחסנים האחרים יחד- 15.53 מ"ר, כאשר לדירה אחת לא ניתן לאשר 2 מחסנים, יש לאחדם לכדי מחסן אחד בשטח כולל של עד 20 מ"ר מוצעים 2 ממ"דים בשטח של 9.00 מ"ר נטו+ קירות כל אחד, סה"כ 12.58 מ"ר לדייר. מוצע חדר טכני בשטח של 2.48 מ"ר שטחי שירות מותרים מכוח התכנית:		

מותר מחסן לדירה בשטח של 8% משטח הבניה, ועד 20 מ"ר בכפוף לפרסום, פורסמה הקלה, אולם ניתן לקבל רק 2 מחסנים, ונדרש לתכננם בגודל שווה פחות או יותר. - נדרש לתקן. שטח הממ"ד עומד בתקנות הג"א- עומד במותר. חדר טכני מותר עד 2% משטח הבניה, לכאורה נראה שעומד במותר, אולם נדרש לצמצם את הבינוי המוצע כך שיתכן והשטח יצטמצם. כעת מוצעים 2 מחסנים עבור 2 יח"ד, כל אחת בשטח של 20 מ"ר. בפתיחת תיק פורסם הקלה והיא "הקלה מתב"ע 2878 בדבר תוספת מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לדירה, ע"כ אין מניעה לאשר. שטח המגרש 634 מ"ר 2% הם 12.68 מ"ר, חדר טכני מוצע בשטח של 12.59 מ"ר. החדר הטכני מתוכנן עבור חדר מכונות למעלית וחדר משאבות עבור חימום תת ריצפתי. אין מניעה לאשר. מעלית מדובר במעלית שיש אליה גישה חיצונית ופנימית מכלל הקומות של הטריפלֶקס כך שהדבר איננו מקובל ע"פ הנוהל המחלקתי אשר קובע שלדירה כזו תהיה כניסה אחת בלבד ממפלס אחד ולא יותר- יש לתקן נאטמה הכניסה לדירה מס' 1 ממפלס +3.74, אך כתנאי לגורמים יש לאטום גם את פתח המעלית ממפלס זה היות ואין גישה לדירה מקומה זו ולא שייכת תחנה למעלית. בינוי במגרש לפי תכנית המודד ישנו בינוי בפינה הצפון מזרחית אשר אין התייחסות אליו- יש להתייחס כעת מצוין כחניה.		

חיזוקים לפי ההרמוניקה מבקשים לחזק קומה קיימת, הדבר לא מובן היות ובתצהיר מתכנן השלד מצוין שאין צורך בחיזוקים- על ע"ב להתאים את התכנית לתצהיר מתכנן השלד או להיפך. כעת הוגש תצהיר מתכנן שלד בו הוצהר כי הבניין נדרש לחיזוקים. היות והתב"ע אינה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת החיזוקים אזי הבניין לא נדרש לנוהל בקרה הנדסית, והאחריות מוטלת על המהנדס החתום בבקשה. תוויק לארכיב תצהיר מהנדס מעודכן שבו רשום שהתב"ע לא דורשת אך הבניין נצרך לחיזוקים. ממדים בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני ולכן, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה שמהווים 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה המדוברת . התקבלה הסכמה של כל דיירי החלקה. מיקום הממד: הממ"ד מוצע בתוך הבניין הקיים כאשר מוצע לחזק את הקירות בכל הקומות בכדי לאפשר בניית ממ"ד לדיירי הדירה בקומה השניה. לצורך כך יש להציג בקומה הקיימת צמיחה של הקירות מלמטה הכוללת הריסה ובניה מחדש של הרצפות הקיימות, וכן אישור של המהנדס כי לא תפגע יציבות הבניין מכך. יש להעביר חתך בחדר המדובר. כמו"כ לאחר התיקונים יידרש אישור שימור לאור דחיית הבקשה . חריגה מותרת מקו בניין: הממ"ד מוצע בתוך קווי הבניין.		

כעת הוסף חתך ג-ג שבו ניתן לראות את ירידת קירות הממ"ד. התקבל אישור מהנדס לממ"ד ונסרק לא.א , כמו"כ התקבל אישור מחלקת השימור. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה: נדרש מאחר ונוספת יחידת דיור, כמו"כ מוצגות 3 חניות בחלקה שלא ברור האם הינן קיימות או מוצעות- טרם הוגש. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: התקבלה דחיה ממחלקת השימור ע"י המערכת מתאריך 26/05/2022 בגין חוסר במסמכים נדרשים התקבלה דחיה ע"י מחלקת שפ"ע ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים מתאריך 26/05/2022 התקבל אישור מחלקת תנועה בתאריך 18/04/2023 התקבל אישור שימור בתאריך 05/03/2023 התקבל אישור שפ"ע מתאריך 05/03/2023 "אין לפגוע בעצים" התקבל אישור א. סביבה בתאריך 16/05/2023 כתנאי להיתר- נדרש לקבל אישור שימור סופי.		
מאחר ולא התקבלו אישורים מהמחלקות השונות, וכן מהווה סטיה נכרת במספר הקומות ובשטחי הבניה.	19/09/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

כמו"כ נדרש לפרסם הקלה לחריגה מקווי הבניין עבור מרפסת זיז, בכפוף להוכחת השטחים כפי שיפורט להלן. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 16.11.21 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: בקו בניין צידי מוצעת חריגה של עד 10% בכדי להתיישר עם הבניין הקיים, בוצע פרסום הקלה, עומד במותר. בקומה ראשונה מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית בחריגה מקווי הבניין בשיעור של 21%, ו-1.3 מ', עומד במותר, מותר עד 40% ו-2.00 מ', לא בוצע פרסום הקלה עבור זה- נדרש לפרסם. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות מעל קומת מרתף. מס' קומות מוצע: קיימת קומה אחת של שטח עיקרי, ומוצעות 2 קומות נוספות בשטח עיקרי, כמו"כ מוצעת קומת מרתף בשטח עיקרי המהווה קומה נוספת, מאחר וכוונת התב"ע לקומת מרתף הינה קומת שרות. כמו"כ מוצע חלל גג רעפים מעל 2.2 מ' כשטח עיקרי המהווה קומה נוספת- רביעית, וכן קומת המרתף- חמישית. עפ"י סעיף 1.9.ג.1. מותר להציע חלל גג רעפים מגובה 2.2 מ' ומעלה ולחשב את שטחו כקומה רביעית מובלעת אם לא ניתן לנצל את השטחים בדרך אחרת- ע"כ קומה זו מותרת, אולם לכאורה נראה כי כעת הם מבקשים את ניצול חלל גג הרעפים עבור תוספת של 6% בהקלה ולא של ניצול הזכויות הבסיסיות, כיוון שכך- לא ניתן לאשר זאת, כיוון שהסעיף מתכוון אך ורק לזכויות הבסיסיות. מאחר ומספר הקומות מהווה סטיה נכרת, לא ניתן בקומת המרתף- להציע מגורים- יש לצמצם את מספר הקומות המוצע, כמו"כ לא ניתן לאשר כניסה חיצונית נוספת לקומת המרתף. בסעיף 10 ד', נכתב גם כי תוספת הקומות תהיה או על גג הבניין או ע"ג הקרקע צמוד לקומת הקרקע בבניין. כמו"כ בסעיף 9ט. נכתב כי החניה תהיה תת קרקעית.		

גג רעפים סעיף 1.9.ג. מצוין כי קרוי גג הרעפים יהיה כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים, ושיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, גובה המרזב הינו 12.30 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הנמוך כך שהדבר הופך את חלל גג הרעפים לקומה נוספת, כך שיש להחזיר את המצב לקדמותו. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה: 352.73 מ"ר, קיים 159.59 מ"ר = 512.32 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 75% משטח החלקה, דהיינו: 632 מ"ר * 75% = 474 מ"ר. מוצעת הקלה בסך 6% משטח המגרש, דהיינו: 632 * 6% = 37.92 מ"ר, מאחר וכל הבעלים בחלקה חתמו על הבקשה, ומוצעות דירות נוספות, השטח כולו הינו של כלל הבעלים - סה"כ מותר בחלקה: 474 + 37.92 = 511.92 מ"ר - ע"ב לא חישב את כל השטחים הנדרשים, לדוג' - לא חושבו המדרגות בתוך הדירה, וכן לא חושבו כל עובי הקירות, נדרש לחשב ולצמצם למותר בתב"ע זו השטחים מהווים סטיה נכרת, אולם התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית לפיה מאחר והתב"ע הופקדה לפני 1989, והוראות החוק יצאו לאחר מכן, ז"א שתב"ע זו כפופה להוראות החוק הגורסות שלפני 1989 ניתן לאפשר הקלה כמותית למרות סעיף הסטיה הנכרת בתב"ע זו. כמו"כ על ע"ב להציג תצ"א מלפני 1967 המוכיחה כי הבינוי קיים במקום, או לחילופין היתר בניה רלוונטי שמתייחס לבניין הקיים. מוצעת בניה מתחת לחלל גג רעפים - יש להציג חישוב המוכיח כי עומדים בתקנות חלקי בניין - המינימום המותר לבניה מתחת לחלל גג רעפים.		

שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים בבקשה: מוצעים 3 מחסנים כאשר יש רק 2 דירות בחלקה, שטח המחסנים משתנה, כאשר מחסן אחד מוצע בשטח של 17.71 מ"ר, ו-2 המחסנים האחרים יחד- 15.53 מ"ר, כאשר לדירה אחת לא ניתן לאשר 2 מחסנים, יש לאחדם לכדי מחסן אחד בשטח כולל של עד 20 מ"ר מוצעים 2 ממ"דים בשטח של 9.00 מ"ר נטו+ קירות כל אחד, סה"כ 12.58 מ"ר לדייר. מוצע חדר טכני בשטח של 2.48 מ"ר שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: מותר מחסן לדירה בשטח של 8% משטח הבניה, ועד 20 מ"ר בכפוף לפרסום, פורסמה הקלה, אולם ניתן לקבל רק 2 מחסנים, ונדרש לתכננם בגודל שווה פחות או יותר. נדרש לתקן. שטח הממ"ד עומד בתקנות הג"א- עומד במותר. חדר טכני מותר עד 2% משטח הבניה, לכאורה נראה שעומד במותר, אולם נדרש לצמצם את הבינוי המוצע כך שיתכן והשטח יצטמצם. מעלית מדובר במעלית שיש אליה גישה חיצונית ופנימית מכלל הקומות של הטריפלקס כך שהדבר איננו מקובל ע"פ הנוהל המחלקתי אשר קובע שלדירה כזו תהיה כניסה אחת בלבד ממפלס אחד ולא יותר- יש לתקן בינוי במגרש לפי תכנית המודד ישנו בינוי בפינה הצפון מזרחית אשר אין התייחסות אליו- יש להתייחס חיזוקים לפי ההרמוניקה מבקשים לחזק קומה קיימת, הדבר לא מובן היות ובתצהיר מתכנן השלד מצוין שאין צורך בחיזוקים- על		

ע"ב להתאים את התכנית לתצהיר מתכנן השלד או להיפך. ממדים בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני ולכן, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה שמהווים 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה המדוברת. התקבלה הסכמה של כל דיירי החלקה. מיקום הממד: הממ"ד מוצע בתוך הבניין הקיים כאשר מוצע לחזק את הקירות בכל הקומות בכדי לאפשר בניית ממ"ד לדיירי הדירה בקומה השניה. לצורך כך יש להציג בקומה הקיימת צמיחה של הקירות מלמטה הכוללת הריסה ובניה מחדש של הרצפות הקיימות, וכן אישור של המהנדס כי לא תפגע יציבות הבניין מכך. יש להעביר חתך בחדר המדובר. כמו"כ לאחר התיקונים יידרש אישור שימור לאור דחיית הבקשה . חריגה מותרת מקו בניין: הממ"ד מוצע בתוך קווי הבניין. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה: נדרש מאחר ונוספת יחידת דיור, כמו"כ מוצגות 3 חניות בחלקה שלא ברור האם הינן קיימות או מוצעות- טרם הוגש. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: התקבלה דחיה ממחלקת השימור ע"י המערכת מתאריך 26/05/2022 בגין חוסר במסמכים נדרשים התקבלה דחיה ע"י מחלקת שפ"ע ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים מתאריך 26/05/2022 התקבלה דחיה ע"י מחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה		

בגין חוסר במסמכים נדרשים תיקון תכנית a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 21/02/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות / שטחי בניה וכן- השלמת דירת גג.. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט.	04/09/2022	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 16.11.21 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: בקו בניין צידי מוצעת חריגה של עד 10% בכדי להתיישר עם הבניין הקיים, בוצע פרסום הקלה, עומד במותר. בקומה ראשונה מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית בחריגה מקווי הבניין בשיעור של 21%, ו-1.3 מ', עומד במותר, מותר עד 40% ו-2.00 מ', לא בוצע פרסום הקלה עבור זה- נדרש לפרסם. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות מעל קומת מרתף. מס' קומות מוצע: קיימת קומה אחת של שטח עיקרי, ומוצעות 2 קומות נוספות בשטח עיקרי, כמו"כ מוצעת קומת מרתף בשטח עיקרי המהווה קומה נוספת, מאחר וכוונת התב"ע לקומת מרתף הינה קומת שרות. כמו"כ מוצע חלל גג רעפים מעל 2.2 מ' כשטח עיקרי המהווה קומה נוספת- רביעית, וכן קומת המרתף- חמישית. עפ"י סעיף 9.ג.1. מותר להציע חלל גג רעפים מגובה 2.2 מ' ומעלה ולחשב את שטחו כקומה רביעית מובלעת אם לא ניתן לנצל את השטחים בדרך אחרת- ע"כ קומה זו מותרת, אולם לכאורה נראה כי כעת הם מבקשים את ניצול חלל גג הרעפים עבור תוספת של 6% בהקלה ולא של ניצול הזכויות הבסיסיות, כיוון שכך- לא ניתן לאשר זאת, כיוון שהסעיף מתכוון אך ורק לזכויות הבסיסיות. מאחר ומספר הקומות מהווה סטיה נכרת, לא ניתן בקומת המרתף- להציע מגורים- יש לצמצם את מספר הקומות המוצע, כמו"כ לא ניתן לאשר כניסה חיצונית נוספת לקומת המרתף. בסעיף 10 ד', נכתב גם כי תוספת הקומות תהיה או על גג		

הבניין או ע"ג הקרקע צמוד לקומת הקרקע בבניין. כמו"כ בסעיף 9ט. נכתב כי החניה תהיה תת קרקעית. גג רעפים סעיף 9.ג.1 מציין כי קרוי גג הרעפים יהיה כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים, ושיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, גובה המרזב הינו 12.30 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הנמוך כך שהדבר הופך את חלל גג הרעפים לקומה נוספת, כך שיש להחזיר את המצב לקדמותו. גבהים גובה סופי על פי התכנית: לפי 4 קומות (כולל חלל גג רעפים) 16 מ'. פירוט הגבהים מוצע: מוצע גובה סופי של 14.43 מ', עומד במותר.: מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: התכנית לא הגבילה את מס' יח"ד. מס' יח"ד מוצע וקיים: קיימת יח"ד אחת, מוצעת אחת נוספת- עומד במותר, אין מניעה לאשר- ישנן חתימות של כל דיירי החלקה, גודל הדירות עומד במותר. שטחי בניה		

שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה: 352.73 מ"ר, קיים 159.59 מ"ר = 512.32 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 75% משטח החלקה, דהיינו: 632 מ"ר * 75% = 474 מ"ר. מוצעת הקלה בסך 6% משטח המגרש, דהיינו: 632 * 6% = 37.92 מ"ר, מאחר וכל הבעלים בחלקה חתמו על הבקשה, ומוצעות דירות נוספות, השטח כולו הינו של כלל הבעלים - סה"כ מותר בחלקה: 474 + 37.92 = 511.92 מ"ר - ע"ב לא חישב את כל השטחים הנדרשים, לדוג' - לא חושבו המדרגות בתוך הדירה, וכן לא חושבו כל עובי הקירות, נדרש לחשב ולצמצם למותר בתב"ע זו השטחים מהווים סטיה נכרת, אולם התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית לפיה מאחר והתב"ע הופקדה לפני 1989, והוראות החוק יצאו לאחר מכן, ז"א שתב"ע זו כפופה להוראות החוק הגורסות שלפני 1989 ניתן לאפשר הקלה כמותית למרות סעיף הסטיה הנכרת בתב"ע זו. כמו"כ על ע"ב להציג תצ"א מלפני 1967 המוכיחה כי הבינוי קיים במקום, או לחילופין היתר בניה רלוונטי שמתייחס לבניין הקיים. מוצעת בניה מתחת לחלל גג רעפים - יש להציג חישוב המוכיח כי עומדים בתקנות חלקי בניין - המינימום המותר לבניה מתחת לחלל גג רעפים. שטחי שרות: שטחי שירות מוצעים בבקשה: מוצעים 3 מחסנים כאשר יש רק 2 דירות בחלקה, שטח המחסנים משתנה, כאשר מחסן אחד מוצע בשטח של 17.71 מ"ר, ו-2 המחסנים האחרים יחד - 15.53 מ"ר, כאשר לדירה אחת לא ניתן לאשר 2 מחסנים, יש לאחדם לכדי מחסן אחד בשטח כולל של עד 20 מ"ר מוצעים 2 ממ"דים בשטח של 9.00 מ"ר נטו+ קירות כל אחד, סה"כ 12.58 מ"ר לדייר. מוצע חדר טכני בשטח של 2.48 מ"ר שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: מותר מחסן לדירה בשטח של 8% משטח הבניה, ועד 20 מ"ר בכפוף לפרסום, פורסמה הקלה, אולם ניתן לקבל רק 2		

מחסנים, ונדרש לתכננם בגודל שווה פחות או יותר. נדרש לתקן. שטח הממ"ד עומד בתקנות הג"א- עומד במותר. חדר טכני מותר עד 2% משטח הבניה, לכאורה נראה שעומד במותר, אולם נדרש לצמצם את הבינוי המוצע כך שיתכן והשטח יצטמצם. מעלית מדובר במעלית שיש אליה גישה חיצונית ופנימית מכלל הקומות של הטריפלקס כך שהדבר איננו מקובל ע"פ הנוהל המחלקתי אשר קובע שלדירה כזו תהיה כניסה אחת בלבד ממפלס אחד ולא יותר- יש לתקן בינוי במגרש לפי תכנית המודד ישנו בינוי בפינה הצפון מזרחית אשר אין התייחסות אליו- יש להתייחס חיזוקים לפי ההרמוניקה מבקשים לחזק קומה קיימת, הדבר לא מובן היות ובתצהיר מתכנן השלד מצוין שאין צורך בחיזוקים- על ע"ב להתאים את התכנית לתצהיר מתכנן השלד או להיפך. ממדים בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני ולכן, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה שמהווים 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה המדוברת. התקבלה הסכמה של כל דיירי החלקה. מיקום הממד: הממ"ד מוצע בתוך הבניין הקיים כאשר מוצע לחזק את הקירות בכל הקומות בכדי לאפשר בניית ממ"ד לדיירי הדירה בקומה השניה. לצורך כך יש להציג בקומה הקיימת צמיחה של הקירות מלמטה הכוללת הריסה ובניה מחדש של הרצפות הקיימות, וכן אישור של המהנדס כי לא תפגע יציבות הבניין מכך.		

יש להעביר חתך בחדר המדובר. כמו"כ לאחר התיקונים יידרש אישור שימור לאור דחיית הבקשה . חריגה מותרת מקו בניין: הממ"ד מוצע בתוך קווי הבניין. מרפסות מרפסת זיז א' מוצעת לדירה מס': 1 בחזית: קדמית שטחה: 7.81 מ"ר. קו בניין ומרווח: המרפסת חורגת בשיעור של 21% ו- 1.3 מ', לא פורסמה הקלה – נדרש לפרסם. עומקה: 1.3 מ'. מוצעות מרפסות גג- לדירה מס' 1 בחזית אחורית בשטח של 21.04 מ"ר. לדירה מס' 2- בחזית אחורית בשטח של 18.05 מ"ר, ובחזית קדמית בשטח של 16.52 מ"ר. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו חתימות של כלל הדיירים בחלקה. תנאים טרם דיון		

אישור הסדרי תנועה: נדרש מאחר ונוספת יחידת דיור, כמו"כ מוצגות 3 חניות בחלקה שלא ברור האם הינן קיימות או מוצעות- טרם הוגש. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: התקבלה דחיה ממחלקת השימור ע"י המערכת מתאריך 26/05/2022 בגין חוסר במסמכים נדרשים התקבלה דחיה ע"י מחלקת שפ"ע ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים מתאריך 26/05/2022 התקבלה דחיה ע"י מחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה בגין חוסר במסמכים נדרשים התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: תמצית ההתנגדות: מתנגד אדריכל מהפורום האורבני של המינהל הקהילתי גינות העיר: לפי התנגדותו בחלקה ישנם מספר עצים בוגרים שאינם מסומנים בתכנית ואינם מקבלים מענה. לא הוצעה פריסת גדרות ע"ג התכנית החניה בחלקה לא ברורה- כניסות ויציאות הרכבים, והשפעת מיקום החניות על החצר ואיכותה. חיפוי אבן- משום שמדובר בחזיתות לשימור מבקש שהאבן תהיה תואמת לקיים בחלקה. מבקשים לקבל הזמנה לדיון בכדי להעלות את עמדתם בפני הוועדה. תגובת המחלקה: התיק טרם קיבל את אישור מחלקת שפ"ע האמונה על		

בדיקת העצים בחלקה. התיק טרם קיבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה האמונה על החניה. לגבי חיפוי האבן- דרישה זו נכתבת ע"ג ההיתר. המבקשים והמתנגדים יזומנו לוועדה לשמיעת טענותיהם לאחר שהתכנית תתוקן ויתקבלו כל האישורים הנדרשים.		
מאחר ולא התקבלו אישורים מהמחלקות השונות, וכן מהוה סטיה נכרת במספר הקומות ובשטחי הבניה. כמו"כ נדרש לפרסם הקלה לחריגה מקווי הבניין עבור מרפסת זיז, בכפוף להוכחת השטחים כפי שיפורט להלן. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 16.11.21 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: בקו בניין צידי מוצעת חריגה של עד 10% בכדי להתיישר עם	04/09/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבניין הקיים, בוצע פרסום הקלה, עומד במותר. בקומה ראשונה מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית בחריגה מקווי הבניין בשיעור של 21%, ו-1.3 מ', עומד במותר, מותר עד 40% ו-2.00 מ', לא בוצע פרסום הקלה עבור זה- נדרש לפרסם. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות מעל קומת מרתף. מס' קומות מוצע: קיימת קומה אחת של שטח עיקרי, ומוצעות 2 קומות נוספות בשטח עיקרי, כמו"כ מוצעת קומת מרתף בשטח עיקרי המהווה קומה נוספת, מאחר וכוונת התב"ע לקומת מרתף הינה קומת שרות. כמו"כ מוצע חלל גג רעפים מעל 2.2 מ' כשטח עיקרי המהווה קומה נוספת- רביעית, וכן קומת המרתף- חמישית. עפ"י סעיף 1.9.ג.1. מותר להציע חלל גג רעפים מגובה 2.2 מ' ומעלה ולחשב את שטחו כקומה רביעית מובלעת אם לא ניתן לנצל את השטחים בדרך אחרת- ע"כ קומה זו מותרת, אולם לכאורה נראה כי כעת הם מבקשים את ניצול חלל גג הרעפים עבור תוספת של 6% בהקלה ולא של ניצול הזכויות הבסיסיות, כיוון שכך- לא ניתן לאשר זאת, כיוון שהסעיף מתכוון אך ורק לזכויות הבסיסיות. מאחר ומספר הקומות מהווה סטיה נכרת, לא ניתן בקומת המרתף- להציע מגורים- יש לצמצם את מספר הקומות המוצע, כמו"כ לא ניתן לאשר כניסה חיצונית נוספת לקומת המרתף. בסעיף 10 ד', נכתב גם כי תוספת הקומות תהיה או על גג הבניין או ע"ג הקרקע צמוד לקומת הקרקע בבניין. כמו"כ בסעיף 9ט. נכתב כי החניה תהיה תת קרקעית. גג רעפים סעיף 1.9.ג.1 מציין כי קרוי גג הרעפים יהיה כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים, ושיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, גובה המרזב הינו 12.30 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הנמוך כך שהדבר הופך את חלל		

גג הרעפים לקומה נוספת, כך שיש להחזיר את המצב לקדמותו. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה: 352.73 מ"ר, קיים 159.59 מ"ר = 512.32 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 75% משטח החלקה, דהיינו: 632 מ"ר * 75% = 474 מ"ר. מוצעת הקלה בסך 6% משטח המגרש, דהיינו: 632 * 6% = 37.92 מ"ר, מאחר וכל הבעלים בחלקה חתמו על הבקשה, ומוצעות דירות נוספות, השטח כולו הינו של כלל הבעלים - סה"כ מותר בחלקה: 474 + 37.92 = 511.92 מ"ר - ע"ב לא חישב את כל השטחים הנדרשים, לדוג' - לא חושבו המדרגות בתוך הדירה, וכן לא חושבו כל עובי הקירות, נדרש לחשב ולצמצם למותר בתב"ע זו השטחים מהווים סטיה נכרת, אולם התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית לפיה מאחר והתב"ע הופקדה לפני 1989, והוראות החוק יצאו לאחר מכן, ז"א שתב"ע זו כפופה להוראות החוק הגורסות שלפני 1989 ניתן לאפשר הקלה כמותית למרות סעיף הסטיה הנכרת בתב"ע זו. כמו"כ על ע"ב להציג תצ"א מלפני 1967 המוכיחה כי הבינוי קיים במקום, או לחילופין היתר בניה רלוונטי שמתייחס לבניין הקיים. מוצעת בניה מתחת לחלל גג רעפים - יש להציג חישוב המוכיח כי עומדים בתקנות חלקי בניין - המינימום המותר לבניה מתחת לחלל גג רעפים. שטחי שרות: שטחי שירות מוצעים בבקשה: מוצעים 3 מחסנים כאשר יש רק 2 דירות בחלקה, שטח המחסנים משתנה, כאשר מחסן אחד מוצע בשטח של 17.71 מ"ר, ו-2 המחסנים האחרים יחד - 15.53 מ"ר, כאשר לדירה אחת לא ניתן לאשר 2 מחסנים, יש לאחדם לכדי מחסן אחד בשטח כולל של עד 20 מ"ר מוצעים 2 ממ"דים בשטח של 9.00 מ"ר נטו+ קירות כל		

אחד, סה"כ 12.58 מ"ר לדייר. מוצע חדר טכני בשטח של 2.48 מ"ר שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: מותר מחסן לדירה בשטח של 8% משטח הבניה, ועד 20 מ"ר בכפוף לפרסום, פורסמה הקלה, אולם ניתן לקבל רק 2 מחסנים, ונדרש לתכננם בגודל שווה פחות או יותר. נדרש לתקן. שטח הממ"ד עומד בתקנות הג"א- עומד במותר. חדר טכני מותר עד 2% משטח הבניה, לכאורה נראה שעומד במותר, אולם נדרש לצמצם את הבינוי המוצע כך שיתכן והשטח יצטמצם. מעלית מדובר במעלית שיש אליה גישה חיצונית ופנימית מכלל הקומות של הטריפלקס כך שהדבר איננו מקובל ע"פ הנוהל המחלקתי אשר קובע שלדירה כזו תהיה כניסה אחת בלבד ממפלס אחד ולא יותר- יש לתקן בינוי במגרש לפי תכנית המודד ישנו בינוי בפינה הצפון מזרחית אשר אין התייחסות אליו- יש להתייחס חיזוקים לפי ההרמוניקה מבקשים לחזק קומה קיימת, הדבר לא מובן היות ובתצהיר מתכנן השלד מצוין שאין צורך בחיזוקים- על ע"ב להתאים את התכנית לתצהיר מתכנן השלד או להיפך. ממדים בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני ולכן, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה שמהווים 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה המדוברת. התקבלה הסכמה של כל דיירי החלקה.		

מיקום הממד: הממ"ד מוצע בתוך הבניין הקיים כאשר מוצע לחזק את הקירות בכל הקומות בכדי לאפשר בניית ממ"ד לדיירי הדירה בקומה השניה. לצורך כך יש להציג בקומה הקיימת צמיחה של הקירות מלמטה הכוללת הריסה ובניה מחדש של הרצפות הקיימות, וכן אישור של המהנדס כי לא תפגע יציבות הבניין מכך. יש להעביר חתך בחדר המדובר. כמו"כ לאחר התיקונים יידרש אישור שימור לאור דחיית הבקשה . חריגה מותרת מקו בניין: הממ"ד מוצע בתוך קווי הבניין. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה: נדרש מאחר ונוספת יחידת דיור, כמו"כ מוצגות 3 חניות בחלקה שלא ברור האם הינן קיימות או מוצעות- טרם הוגש. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: התקבלה דחיה ממחלקת השימור ע"י המערכת מתאריך 26/05/2022 בגין חוסר במסמכים נדרשים התקבלה דחיה ע"י מחלקת שפ"ע ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים מתאריך 26/05/2022 התקבלה דחיה ע"י מחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה בגין חוסר במסמכים נדרשים תיקון תכנית a.		
הקלה מתב"ע 2878 בדבר תוספת מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לדירה - הקלה בדבר תוספת שטח - 6% - הקלה בדבר חריגה מקו בנין בחזית מזרחית כ-40 מ"מ - לצורך התאמת הבינוי מעל המבנה הקיים. - הקלה בדבר שימוש בחלל גג רעפים למגורים - ע"י ניצול	22/02/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

שטחי בניה המותרים בחלקה -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור שימור סופי	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיקון שנדרש:

חדר מדרגות:

יצוין כי היות והתכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מלפני 1992 וחדר המדרגות הינו משותף יש לחשבו ע"פ תכני 4213 הדורשת לחשב עיקרי בקומת הקרקע (קיים / מוצע) וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות.

את השטח האופקי מורידים.

מבחינת עמידה בשטחים במתכונת המוצעת קיימת יתרה המספקת עבור חישוב חדר המדרגות כנדרש.

יש לחשב ע"פ הנחיות אלו.

יש לבצע תיקונים ע"פ הרמוניקה b

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2022/0332.00</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן שלוש קומות מעל קומת חניה סכ"ה 5 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דבש מוחמד
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עבד אל עזיז , צור באהר צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
655613	תחילת תוקף	27/06/2020			

תאור הבקשה

מדובר על קרקע בעבד אל עזיז, במערב צור באהר.

מבוקש בניין חדש בן 3 קומות מעל חניה תחתית, סה"כ 5 יח"ד.

נבחן ע"פ תב"ע 655613 שאושרה בתאריך 09/06/2020

בחלקה קיים מבנה אחד בן 3 קומות עפ"י היתר מס' 2016/548.

בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/03/2023 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 כעת בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק. "ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת" "הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע" לא התקבלו התנגדויות. שטחים כעת עיקרי מוצע מתחת הקרקע 197.21 מ"ר, עיקרי מוצע מעל הקרקע 305.27 מ"ר, סה"כ 502.48 מ"ר שטח עיקרי מוצע. $27.52 = 530 - 305.27 - 197.21$ מ"ר עיקרי נותר. שטח שירות מוצע מתחת הקרקע הינו 516.41 מ"ר, שטח שירות מוצע מעל הקרקע הינו 99.74 מ"ר. $11.1 = 27.52 - 16.41$ מ"ר עיקרי נותר. במפלס +5.50 יש לחשב פיר ומעלית כשטח שירות. במפלס +14.24 יש לחשב את הגג כמרפסת גג ולהסיר את הדודים, יש יציאה מהדירה וככל הנראה ישמש למרפסת. במדרגות עליה לגג יש לחשב גרם אחד כשטח שירות. הערה: יש לבטל כניסה בחזית דרומית לדירה מס' 8, וזאת כיוון שהכניסה מוצעת מכביש ירידה לחניון.	13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 655613	09/05/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 27/06/2020 ייעוד הקרקע: מגורים ב התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/03/2023 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. כעת בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק. "ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת" "הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע" לא התקבלו התנגדויות. טרם ביצע הליך הפרסום יש להשלים תנאים טרם דיון. כעת כלל התנאים טרם דיון הושלמו. להלן פירוט הדברים: שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התב"ע עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 530 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 104.81 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 500 מ"ר שטחי בניה מוצגים ע"ג ההרמוניקה עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא $201.35 + 103.92 =$		

305.27 מ"ר, אין מניעה לאשר. סה"כ שטח עיקרי נותר מעל הכניסה הקובעת הוא 530- $305.27 = 224.73$ מ"ר שטח עיקרי תחת הכניסה הקובעת הוא 197.21 מ"ר, התב"ע לא נתנה שטחים עיקריים כלל תחת הכניסה הקובעת, ככל הנראה ישנה טעות בתב"ע שכן התב"ע נתנה 530 מ"ר עבור שטחים עיקריים והכוונה כנראה הייתה גם להכליל את קומה +8.00. אך בהוראות התכנית תחת טבלה 5 כתוב במפורש "הכניסה הקובעת בבניין מס' 2 יהיה מפלס 11.22, מעליו יהיו 2 קומות ומתחתיו 2 קומות". על כן ככל הוראות התכנית גוברות למרות שע"פ הנראה הבניין תואם במדויק לנספח הבינוי. ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עבור עיקרי תחת הכניסה הקובעת $197.21 - 224.73 = 27$ מ"ר נותר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא $13.28 + 35.45 + 50.21 = 98.94$ מ"ר, עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח שירות תחת הכניסה הקובעת הוא $465.78 + 50.21 = 515.99$ מ"ר. עולה על המותר בתכנית, כפי שכבר הוסבר לעיל לא הכלילו את קומה +8.00 בשטחי שירות תחת הקרקע. אך גם אם היה ניתן להעביר את שטחי שירות אלו אל מעל הכניסה הקובעת אין מספיק שטחי שירות, כיוון שע"פ התב"ע ניתן רק 104.81 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ניתן לנצל שטח עיקרי שנותר מעל הכניסה הקובעת עבור 15.99 מ"ר שטח שירות. כעת עיקרי מוצע מתחת הקרקע 197.21 מ"ר, עיקרי מוצע מעל הקרקע 305.27 מ"ר, סה"כ 502.48 מ"ר שטח עיקרי מוצע. $197.21 - 305.27 - 530 = 27.52$ מ"ר עיקרי נותר. שטח שירות מוצע מתחת הקרקע הינו 516.41 מ"ר, שטח שירות מוצע מעל הקרקע הינו 99.74 מ"ר. $11.1 = 27.52 - 16.41$ מ"ר עיקרי נותר. במפלס +5.50 יש לחשב פיר ומעלית כשטח שירות. ובמדרגות עליה לגג יש לחשב גרם אחד כשטח שירות.		

ממדים ע"פ התכנית מבוקש 5 ממ"דים עבור 5 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. כעת מוצג פרט מממ"דים ע"ג ההרמוניקה, כמו"כ חושב כנדרש. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 13/11/2022 "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 5 יח"ד, סה"כ קיים ומוצע 11 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 11 מק"ח, מוצע 11 מק"ח". חוו"ד אדריכל העיר בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 5 " 10/11/2022 יח"ד הבקשה מאושרת". חוו"ד מחלקת דרכים בקרה מרחבית- הבקשה אושרה בתנאים ע"י עטון מוחמד בתאריך " 09/01/2023 אין מניעה לשחרור התיק לצורך דיון בוועדת הרישוי בלבד לאחר קבלת תכנון פיזי ותכנון תנועתי עבור דרך הגישה ע"י משרד א א תנועה וכבישים, בנוסף התיק שוחרר בהתאם לאישור בקרת תנועה- תנאי להוצאת היתר בניה- יש לקבל אישור מח' דרכים הסופי בהתאם להחלטות בנושא הדרך+ קבלת אישור תכנון הסדרי תנועה לכביש ע"י מח' הסדרי תנועה הינו תנאי להוצאת היתר". חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י מור שיראל חדווה בתאריך 10/01/2023 "נשלחו הערות למבקש מתאריך 02/10/2022 לא הוגשו השלמות לרבות: אקוסטיקה, ראדון ומי נגר". כעת הבקשה אושרה בתאריך 03/12/2023 חוו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 10/11/2022 חוו"ד אגף תברואה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך" 15/12/2022 יש להציב פח 1 בנפח		

1000 ליטר". חוו"ד אגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך" 13/11/2022 מהתב"ע תנאי לטופס 4 שתילת עצים בוגרים". גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.(א) " גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'". "גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ', ובמרחקים שיאפשרו שתילת צמחיה". על ע"ב להראות את כל הגדרות המוצעות במגרש כמוצע (בצבע) כמו"כ יש להוסיף להן פריסת גדרות ולוודא שהן עומדות בהוראות שצוינו לעיל. כעת ישנן גדרות העולות על 3 מ' כפי המותר בתכנית. פורסמה הקלה על כך, אין מניעה לאשר. עיצוב אדריכלי ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(ד) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה", יש לציין ע"ג החזיתות את החיפוי המוצע שעומד בתקנות התכנית. כעת צוין כנדרש. תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח). על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. כעת הוצג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 6.1 " יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילוולם לתת הקרקע		

בתחומי המגרש" על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. כעת הוצג חישוב נגר. תצ"ר תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר שלביות הבניה ע"פ התכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לא תות בניה בשלבים. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.		
ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. טרם ביצוע הליך הפרסום יש להשלים תנאים טרם דיון להלן פירוט הדברים: שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התב"ע עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 530 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 104.81 מ"ר	12/03/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 500 מ"ר שטחי בניה מוצגים ע"ג ההרמוניקה עבור בניין מס 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא $201.35 + 103.92 = 305.27$ מ"ר, אין מניעה לאשר. סה"כ שטח עיקרי נותר מעל הכניסה הקובעת הוא $305.27 - 530 = 224.73$ מ"ר שטח עיקרי תחת הכניסה הקובעת הוא 197.21 מ"ר, התב"ע לא נתנה שטחים עיקריים כלל תחת הכניסה הקובעת, ככל הנראה ישנה טעות בתב"ע שכן התב"ע נתנה 530 מ"ר עבור שטחים עיקריים והכוונה כנראה הייתה גם להכליל את קומה +8.00. אך בהוראות התכנית תחת טבלה 5 כתוב במפורש "הכניסה הקובעת בבניין מס' 2 יהיה מפלס 11.22, מעליו יהיו 2 קומות ומתחתיו 2 קומות". על כן ככל הוראות התכנית גוברות למרות שע"פ הנראה הבניין תואם במדויק לנספח הבינוי. ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עבור עיקרי תחת הכניסה הקובעת $197.21 - 224.73 = 27$ מ"ר נותר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא $13.28 + 35.45 + 50.21 = 98.94$ מ"ר, עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח שירות תחת הכניסה הקובעת הוא $465.78 + 50.21 = 515.99$ מ"ר. עולה על המותר בתכנית, כפי שכבר הוסבר לעיל לא הכלילו את קומה +8.00 בשטחי שירות תחת הקרקע. אך גם אם היה ניתן להעביר את שטחי שירות אלו אל מעל הכניסה הקובעת אין מספיק שטחי שירות, כיוון שע"פ התב"ע ניתן רק 104.81 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ניתן לנצל שטח עיקרי שנותר מעל הכניסה הקובעת עבור 15.99 מ"ר שטח שירות. ממדים ע"פ התכנית מבוקש 5 ממ"דים עבור 5 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות		

והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 13/11/2022 "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 5 יח"ד, סה"כ קיים ומוצע 11 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 11 מק"ח, מוצע 11 מק"ח". חוו"ד אדריכל העיר בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 10/11/2022 " 5 יח"ד הבקשה מאושרת". חוו"ד מחלקת דרכים בקרה מרחבית- הבקשה אושרה בתנאים ע"י עטון מוחמד בתאריך 09/01/2023 " אין מניעה לשחרור התיק לצורך דיון בוועדת הרישוי בלבד לאחר קבלת תכנון פיזי ותכנון תנועתי עבור דרך הגישה ע"י משרד א תנועה וכבישים, בנוסף התיק שוחרר בהתאם לאישור בקרת תנועה- תנאי להוצאת היתר בניה- יש לקבל אישור מח' דרכים הסופי בהתאם להחלטות בנושא הדרך+ קבלת אישור תכנון הסדרי תנועה לכביש ע"י מח' הסדרי תנועה הינו תנאי להוצאת היתר". חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י מור שיראל חדווה בתאריך 10/01/2023 "נשלחו הערות למבקש מתאריך 02/10/2022 לא הוגשו השלמות לרבות: אקוסטיקה, ראדון ומי נגר". חוו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 10/11/2022 חוו"ד אגף תברואה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך 15/12/2022 "יש להציב פח 1 בנפח 1000 ליטר". חוו"ד אגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 13/11/2022 "מהתב"ע תנאי לטופס 4 שתילת עצים בוגרים". גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.(א) " גובה הגדרות בחזית החלקה		

הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ". "גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ', ובמרחקים שיאפשרו שתילת צמחיה". על ע"ב להראות את כל הגדרות המוצעות במגרש כמוצע (בצבע) כמו"כ יש להוסיף להן פריסת גדרות ולוודא שהן עומדות בהוראות שצוינו לעיל. עיצוב אדריכלי ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(ד) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה", יש לציין ע"ג החזיתות את החיפוי המוצע שעומד בתקנות התכנית. תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח). על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 6.1 " יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש" על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תצ"ר תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר שלביות הבניה ע"פ התכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לא תות בניה בשלבים. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		
לניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. טרם ביצוע הליך הפרסום יש להשלים תנאים טרם דיון להלן פירוט הדברים: שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התב"ע עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 530 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 104.81 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 500 מ"ר שטחי בניה מוצגים ע"ג ההרמוניקה עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא $201.35 + 103.92 = 305.27$ מ"ר, אין מניעה לאשר. סה"כ שטח עיקרי נותר מעל הכניסה הקובעת הוא $530 - 305.27 = 224.73$ מ"ר שטח עיקרי תחת הכניסה הקובעת הוא 197.21 מ"ר, התב"ע לא נתנה שטחים עיקריים כלל תחת הכניסה הקובעת, ככל הנראה ישנה טעות בתב"ע שכן התב"ע נתנה 530 מ"ר עבור שטחים עיקריים והכוונה כנראה הייתה גם להכליל את קומה +8.00. אך בהוראות התכנית תחת טבלה 5 כתוב במפורש "הכניסה הקובעת בבניין מס' 2 יהיה מפלס	19/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסום לפי סעיף 149

11.22, מעליו יהיו 2 קומות ומתחתיו 2 קומות". על כן ככל הוראות התכנית גוברות למרות שע"פ הנראה הבניין תואם במדויק לנספח הבינוי. ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עבור עיקרי תחת הכניסה הקובעת $197.21 - 224.73 = 27$ מ"ר נותר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא $50.21 + 35.45 + 13.28 = 98.94$ מ"ר, עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח שירות תחת הכניסה הקובעת הוא $465.78 + 50.21 = 515.99$ מ"ר. עולה על המותר בתכנית, כפי שכבר הוסבר לעיל לא הכלילו את קומה $+8.00$ בשטחי שירות תחת הקרקע. אך גם אם היה ניתן להעביר את שטחי שירות אלו אל מעל הכניסה הקובעת אין מספיק שטחי שירות, כיוון שע"פ התב"ע ניתן רק 104.81 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ניתן לנצל שטח עיקרי שנותר מעל הכניסה הקובעת עבור 15.99 מ"ר שטח שירות. ממדים ע"פ התכנית מבוקש 5 ממ"דים עבור 5 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 13/11/2022 "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 5 יח"ד, סה"כ קיים ומוצע 11 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 11 מק"ח, מוצע 11 מק"ח". חוו"ד אדריכל העיר בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 10/11/2022 " 5 יח"ד הבקשה מאושרת".		

חוו"ד מחלקת דרכים בקרה מרחבית- הבקשה אושרה בתנאים ע"י עטון מוחמד בתאריך 09/01/2023 " אין מניעה לשחרור התיק לצורך דיון בוועדת הרישוי בלבד לאחר קבלת תכנון פיזי ותכנון תנועתי עבור דרך הגישה ע"י משרד א א תנועה וכבישים, בנוסף התיק שוחרר בהתאם לאישור בקרת תנועה- תנאי להוצאת היתר בניה- יש לקבל אישור מח' דרכים הסופי בהתאם להחלטות בנושא הדרך+ קבלת אישור תכנון הסדרי תנועה לכביש ע"י מח' הסדרי תנועה הינו תנאי להוצאת היתר". חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י מור שיראל חדווה בתאריך 10/01/2023 "נשלחו הערות למבקש מתאריך 02/10/2022 לא הוגשו השלמות לרבות: אקוסטיקה, ראדון ומי נגר". חוו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 10/11/2022 חוו"ד אגף תברואה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך 15/12/2022 "יש להציב פח 1 בנפח 1000 ליטר". חוו"ד אגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 13/11/2022 "מהתב"ע תנאי לטופס 4 שתילת עצים בוגרים". גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.(א) " גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'". "גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ', ובמרחקים שיאפשרו שתילת צמחיה". על ע"ב להראות את כל הגדרות המוצעות במגרש כמוצע (בצבע) כמו"כ יש להוסיף להן פריסת גדרות ולוודא שהן עומדות בהוראות שצוינו לעיל. עיצוב אדריכלי ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(ד) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה", יש לציין ע"ג החזיתות את החיפוי המוצע שעומד בתקנות התכנית.		

תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח). על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 6.1 " יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש" על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תצ"ר תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר שלביות הבניה ע"פ התכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לא תות בניה בשלבים. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 655613 תחילת תוקף: 27/06/2020	19/02/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח בינוי ופיתוח שטח- נספח מס' 1 תכניות כפופות: 5166/ב מק/5022/א התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מס' הקומות כמצוין טבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, ראה פרוט בסעיף קומות. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת, ראה פרוט בסעיף קווי בניין. נספח בינוי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים בהם הוא מחייב: גובה הבינוי מספר קומות לא נמצאו חריגות בגובה בינו ומספר הקומות, ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/5449.00 שהוגש מיום 17/03/2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני.		

קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין ע"כ אין מניעה לאשר. מספר קומות ע"פ התכנית טבלה 5 מספר קומות המותר בבניין מס' 2 מעל הכניסה הקובעת הוא 2 ומתחת הכניסה הקובעת הוא 2, מספר הקומות הינו מחייב וכל חריגה ממנו תהווה סטייה ניכרת (הכניסה הקובעת בבניין מס' 2 יהיה מפלס 11.12, מעליו יהיו 2 קומות ומתחתיו 2 קומות). מוצע 2 קומות מעל מפלס 11.22+, ו-2 קומות תחת מפלס זה, ע"כ אין מניעה לאשר. גבהים ע"פ התכנית טבלה 5 גובה הבינוי המותר בבניין מס' 2 הוא 17.36+ (גובה רצפת הגג בבניין הקיים בהיתר באגף הדרומי יהיה 9 מ', ובבניין החדש המוצע באגף הצפוני 17.36 מ' שניהם מעל מפלס 0.00 של הבניין הקיים בהיתר שהוא 763.4. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד) גובה המבנה המוצע הינו 17.36+, אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור ע"פ התכנית טבלה 5 מס' יחידות דיור המותר במבנה מס' 2 הינו 5. בבקשה מוצע 5 יח"ד עבור מבנה מס' 2, ע"כ אין מניעה לאשר.		

שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התב"ע עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 530 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 104.81 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 500 מ"ר שטחי בניה מוצגים ע"ג ההרמוניקה עבור בניין מס 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא $201.35 + 103.92 = 305.27$ מ"ר, אין מניעה לאשר. סה"כ שטח עיקרי נותר מעל הכניסה הקובעת הוא $305.27 - 530 = 224.73$ מ"ר שטח עיקרי תחת הכניסה הקובעת הוא 197.21 מ"ר, התב"ע לא נתנה שטחים עיקריים כלל תחת הכניסה הקובעת, ככל הנראה ישנה טעות בתב"ע שכן התב"ע נתנה 530 מ"ר עבור שטחים עיקריים והכוונה כנראה הייתה גם להכליל את קומה +8.00. אך בהוראות התכנית תחת טבלה 5 כתוב במפורש "הכניסה הקובעת בבניין מס' 2 יהיה מפלס 11.22, מעליו יהיו 2 קומות ומתחתיו 2 קומות". על כן ככל הנראה התכנית גוברות למרות שע"פ הנראה הבניין תואם במדויק לנספח הבינוי. ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עבור עיקרי תחת הכניסה הקובעת $197.21 - 224.73 = 27$ מ"ר נותר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא $13.28 + 35.45 + 50.21 = 98.94$ מ"ר, עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח שירות תחת הכניסה הקובעת הוא $465.78 + 50.21 = 515.99$ מ"ר. עולה על המותר בתכנית, כפי שכבר הוסבר לעיל לא הכלילו את קומה +8.00 בשטחי שירות תחת הקרקע. אך גם אם היה ניתן להעביר את שטחי שירות אלו אל מעל הכניסה הקובעת אין מספיק שטחי שירות, כיוון שע"פ התב"ע ניתן רק 104.81 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.		

ניתן לנצל שטח עיקרי שנותר מעל הכניסה הקובעת עבור 15.99 מ"ר שטח שירות. ממדים ע"פ התכנית מבוקש 5 ממ"דים עבור 5 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. מרפסות מוצעות 3 מרפסות עבור 3 יח"ד, שטח כל מרפסת 4.67 מ"ר מחושב כעיקרי, עומק המרפסות כ-1.4 מ', ע"כ אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 13/11/2022 "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 5 יח"ד, סה"כ קיים ומוצע 11 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 11 מק"ח, מוצע 11 מק"ח". חוו"ד אדריכל העיר בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 10/11/2022 " 5 יח"ד הבקשה מאושרת". חוו"ד מחלקת דרכים בקרה מרחבית- הבקשה אושרה בתנאים ע"י עטון מוחמד בתאריך 09/01/2023 " אין מניעה לשחרור התיק לצורך דיון בוועדת הרישוי בלבד לאחר קבלת תכנון פיזי ותכנון תנועתי עבור דרך הגישה ע"י משרד א א תנועה וכבישים, בנוסף התיק שוחרר בהתאם לאישור בקרת תנועה- תנאי להוצאת היתר בניה- יש לקבל אישור מח' דרכים הסופי בהתאם להחלטות בנושא הדרך+ קבלת אישור תכנון הסדרי תנועה לכביש ע"י מח' הסדרי תנועה הינו תנאי		

להוצאת היתר". חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י מור שיראל חדווה בתאריך 10/01/2023 "נשלחו הערות למבקש מתאריך 02/10/2022 לא הוגשו השלמות לרבות: אקוסטיקה, ראדון ומי נגר". חוו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 10/11/2022 חוו"ד אגף תברואה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך 15/12/2022 "יש להציב פח 1 בנפח 1000 ליטר". חוו"ד אגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 13/11/2022 "מהתב"ע תנאי לטופס 4 שתילת עצים בוגרים". גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.(א) " גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'". "גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ', ובמרחקים שיאפשרו שתילת צמחיה". על ע"ב להראות את כל הגדרות המוצעות במגרש כמוצע (בצבע) כמו"כ יש להוסיף להן פריסת גדרות ולוודא שהן עומדות בהוראות שצוינו לעיל. עיצוב אדריכלי ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(ד) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה", יש לציין ע"ג החזיתות את החיפוי המוצע שעומד בתקנות התכנית. תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח). על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה.		

ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 6.1 " יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש" על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תצ"ר תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר שלביות הבניה ע"פ התכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לא תות בניה בשלבים. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות		
	06/06/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	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 - בקרה מרחבית	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
	יש לקבל אישור נוסף ממחלקת דרכים להחלטות בנושא הדרך	15
	קבלת אישור סופי של מחלקת דרכים	16
	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה המקומית	17
	הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדס הוועדה המקומית	18
	הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תוש"ה. ואישור תכנית חניה ע"י אגף תוש"ה	19
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר	20
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	21
	קבלת אישור תכנון הסדרי תנועה לכביש ע"י מחלקת הסדרי תנועה	22

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/03/2023 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149

כעת בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק.

"ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת"
"הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע"

לא התקבלו התנגדויות.

שטחים

כעת עיקרי מוצע מתחת הקרקע 197.21 מ"ר, עיקרי מוצע מעל הקרקע 305.27 מ"ר, סה"כ 502.48 מ"ר שטח עיקרי מוצע.

27.52=530-305.27-197.21 מ"ר עיקרי נותר.

שטח שירות מוצע מתחת הקרקע הינו 516.41 מ"ר, שטח שירות מוצע מעל הקרקע הינו 99.74 מ"ר.

27.52-16.41 = 11.1 מ"ר עיקרי נותר.

במפלס +5.50 יש לחשב פיר ומעלית כשטח שירות.

במפלס +14.24 יש לחשב את הגג כמרפסת גג ולהסיר את הדודים, יש יציאה מהדירה וככל הנראה ישמש למרפסת.

במדרגות עליה לגג יש לחשב גרם אחד כשטח שירות.

הערה: יש לבטל כניסה בחזית דרומית לדירה מס' 8, וזאת כיוון שהכניסה מוצעת מכביש ירידה לחניון.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2010/0526.05</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רסולי שי
עורך הבקשה	חזן תהילה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	46

כתובת האתר

משה יוסטמן 10, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
1985א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1985א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1985א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1985א	תחילת תוקף	28/10/1976			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
4235א	תחילת תוקף	27/02/1998			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

מבקשים מרפסת זיז עבור משפחת רסולי קומה א. '

יש לציין כי לבניין קים היתר בניה בבקשה 2010.526 הכולל תכנית צל למרפסות זיז עבור כל הדירות

בבנין

ניתנו מספר היתרי בניה עבור מרפסות הצל אשר אושרו כגון בבקשה 2010.526.3 , 2010.526.1 (סה"כ עבור כ 40 דירות

(מכל הבניין)

בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות תכנית צל זו ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי

בבקשה פורסמו ה הקלות הבאות

חריגה מקו בנין אחורי למרפסת-

מרפסת זיז בעומק 2 מר במקום 1.5 המותרים

כאשר תום מועד הגשת התנגדויות מיום 13.6.2023 לא הוגשו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

היות ומדובר במרפסות זיז לא נדרשים אישורים טרם דיון

מידע קודם

מתאריך		
13/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה, לכן ניתן לאשר.
13/05/2024	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1985א' תחילת תוקף:

28/10/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 דברי הסבר: בתאריך 30/7/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי 36" להלן החלטת הוועדה: הבקשה מובאת למשלוח הודעות לתכנית הצל אשר נדרשים להציג באופן סימטרי וזאת כי הבקשה כוללת שינוי של תכנית הצל אשר אושרה בבקשה 2010.526 וכן יש לצמצם את עומק המרפסת ל-1.5 מטר- עומק המרפסות צומצמו כנדרש ל-1.5 מ' ובוצע פרסום משלוח הודעות 36, תום מועד התנגדויות 28/12/2023. להלן הבינוי המבוקש למשפחת רסולי. קומה א' מבקשים מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2 מטר החורגת מקו בנין וברוחב של 5 מטר פורסמו ההקלות הבאות חריגה מקו בנין אחורי למרפסת - מרפסת זיז בעומק 2 מר במקום 1.5 המותרים הקלות אלו זו יאושרו כאשר יעמדו בתנאים המפורטים להלן : הצגת תכנית צל זהה לזו המבוקשת בבקשה הנוכחית עבור ייתר הדירות הזהות לדירת המבקש- הוצג כנדרש ותוכנית הצל אושר ע"י ראש הצוות משלוח הודעות או החתמת הדירים להם משנים את תכנית הצל בשל השינוי הנדרש על מנת לאפשר בינוי זהה היות ומדובר בבניין סימטרי- התבצע משלוח הודעות כנדרש יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת בודדת אך מכיוון ומדובר בחזית אחורית שאין לה נצפות ולבניין יש מרפסות רבות מאושרות וקימות בשטח אזי ניתן לאשר מרפסות זה		

לא ניתן לאשר עומק מרפסת העולה על 1.5 מטר היות ולבניין קיימות מרפסות אשר נבנו לפי תכנית הצל המאושרת והן בעומק של 1.5 מטר והגדלת עומק זה מהווה חוסר סימטריות של הבניין, יש לציין כי לבניין זה אושרה תכנית למרפסות זיז עבור כל הבניין בבקשה 2010.526 – עומק המרפסת צומצמה ל- 1.5 מ' כנדרש. כאשר כ-40 יחידות דיור מימשו את המרפסות המותרות להם מתכנית צל זו כך שעכשיו מבקשים לשנות את תכנית הצל דבר הגורם לאי אחידות עבור מרפסות הזיז של הבניין כך שעל מנת לאפשר את השינוי של תכנית הצל יש להציג תכנית צל שתדבר בשפה אחידה עם הבקשה המוגשת בת.ב. 2010/526.4 -הוצגה תכנית צל אחידה לכלל המרפסות שאינם עוברים את עומק של 1.5 מ'. עמידה לחריגה מקו בנין לפי תקנות החוק – המרפסות מבוקשות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו גדול ביותר מטר ומאפשר חריגה של 1.5 כנדרש		
הבקשה מובאת למשלוח הודעות לתכנית הצל אשר נדרשים להציג באופן סימטרי וזאת כי הבקשה כוללת שינוי של תכנית הצל אשר אושרה בבקשה 2010.526 וכן יש לצמצם את עומק המרפסת ל-1.5 מטר להלן הבינוי המבוקש למשפחת רסולי קומה א' מבקשים מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2 מטר החורגת מקו בנין וברוחב של 5 מטר פורסמו ההקלות הבאות חריגה מקו בנין אחורי למרפסת - מרפסת זיז בעומק 2 מר במקום 1.5 המותרים הקלות אלו זו יאושרו כאשר יעמדו בתנאים המפורטים להלן : הצגת תכנית צל זהה לזו המבוקשת בבקשה הנוכחית עבור ייתר הדירות הזהות לדירת המבקש	30/07/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

משלוח הודעות או החתמת הדירים להם משנים את תכנית הצל בשל השינוי הנדרש על מנת לאפשר בינוי זהה היות ומדובר בבניין סימטרי . יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת בודדת אך מכיוון ומדובר בחזית אחורית שאין לה נצפות ולבניין יש מרפסות רבות מאושרות וקימות בשטח אזי ניתן לאשר מרפסות זה לא ניתן לאשר עומק מרפסת העולה על 1.5 מטר היות ולבניין קיימות מרפסות אשר נבנו לפי תכנית הצל המאושרת והן בעומק של 1.5 מטר והגדלת עומק זה מהווה חוסר סימטריות של הבניין , יש לציין כי לבניין זה אושרה תכנית למרפסות זיז עבור כל הבניין בבקשה 2010.526 . כאשר כ-40 יחידות דיור מימשו את המרפסות המותרות להם מתכנית צל זו כך שעכשיו מבקשים לשנות את תכנית הצל דבר הגורם לאי אחידות עבור מרפסות הזיז של הבניין כך שעל מנת לאפשר את השינוי של תכנית הצל יש להציג תכנית צל שתדבר בשפה אחידה עם הבקשה המוגשת בת.ב. 2010/526.4 עמידה לחריגה מקו בנין לפי תקנות החוק – המרפסות מבוקשות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו גדול ביותר מטר ומאפשר חריגה של 1.5 כנדרש		
הבקשה מובאת למשלוח הודעות לתכנית הצל אשר נדרשים להציג באופן סימטרי וזאת כי הבקשה כוללת שינוי של תכנית הצל אשר אושרה בבקשה 2010.526 וכן יש לצמצם את עומק המרפסת ל-1.5 מטר להלן הבינוי המבוקש למשפחת רסולי קומה א' מבקשים מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2 מטר החורגת מקו בנין וברוחב של 5 מטר פורסמו ההקלות הבאות חריגה מקו בנין אחורי למרפסת -	20/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

מרפסת זיז בעומק 2 מר במקום 1.5 המותרים הקלות אלו זו יאושרו כאשר יעמדו בתנאים המפורטים להלן : הצגת תכנית צל זהה לזו המבוקשת בבקשה הנוכחית עבור ייתר הדירות הזהות לדירת המבקש משלוח הודעות או החתמת הדירים להם משנים את תכנית הצל בשל השינוי הנדרש על מנת לאפשר בינוי זהה היות ומדובר בבניין סימטרי . יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת בודדת אך מכיוון ומדובר בחזית אחורית שאין לה נצפות ולבניין יש מרפסות רבות מאושרות וקיימות בשטח אזי ניתן לאשר מרפסות זה לא ניתן לאשר עומק מרפסת העולה על 1.5 מטר היות ולבניין קיימות מרפסות אשר נבנו לפי תכנית הצל המאושרת והן בעומק של 1.5 מטר והגדלת עומק זה מהווה חוסר סימטריות של הבניין , יש לציין כי לבניין זה אושרה תכנית למרפסות זיז עבור כל הבניין בבקשה 2010.526 . כאשר כ-40 יחידות דיור מימשו את המרפסות המותרות להם מתכנית צל זו כך שעכשיו מבקשים לשנות את תכנית הצל דבר הגורם לאי אחידות עבור מרפסות הזיז של הבניין כך שעל מנת לאפשר את השינוי של תכנית הצל יש להציג תכנית צל שתדבר בשפה אחידה עם הבקשה המוגשת בת.ב. 2010/526.4 עמידה לחריגה מקו בנין לפי תקנות החוק – המרפסות מבוקשות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו גדול ביותר מטר ומאפשר חריגה של 1.5 כנדרש		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 1985א אשר תחילת תוקפה מיום 28.10.1976 הקובעת אזור מגורים 1 בכפיפות למתאר 62 . הקלות – אין סעיף סטיה ניכרת .	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי –אין נספח בינוי מבקשים מרפסות זיז עבור משפחת רסולי. ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שמרפסת הזיז חורגת מקו בנין כתום עבור כך פורסמה הקלה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . בינוי : רקע לבקשה מדובר בחלקה הכוללת 2 בנינים כאשר כל בניין כולל כניסות רבות עבור בנינים אלו ניתן בעבר היתר בניה למרפסות זיז כאשר התרי בניה אלו כללו תכנית צל למרפסות עבור כל בניין . בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את תכנית הצל אשר אושרה כמפורט להלן : קומת א' עבור משפחת רסולי מבקשים מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2 מטר החורגת מקו בנין וברוחב של 5 מטר פורסמו ההקלות הבאות חריגה מקו בנין אחורי למרפסת - מרפסת זיז בעומק 2 מר במקום 1.5 המותרים הקלות אלו זו יאושרו כאשר יעמדו בתנאים המפורטים להלן : הצגת תכנית צל זהה לזו המבוקשת בבקשה הנוכחית עבור ייתר הדירות הזהות לדירת המבקש משלוח הודעות או החתמת הדירים להם משנים את תכנית הצל בשל השינוי הנדרש על מנת לאפשר בינוי זהה היות ומדובר בבניין סימטרי . יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת בודדת אך מכיוון ומדובר בחזית אחורית שאין לה נצפות ולבניין יש מרפסות רבות מאושרות וקימות בשטח אזי ניתן לאשר מרפסות זה לא ניתן לאשר עומק מרפסת העולה על 1.5 מטר היות		

ולבניין קיימות מרפסות אשר נבנו לפי תכנית הצל המאושרת והן בעומק של 1.5 מטר והגדלת עומק זה מהווה חוסר סימטריות של הבניין, יש לציין כי לבניין זה אושרה תכנית למרפסות זיז עבור כל הבניין בבקשה 2010.526. כאשר כ-40 יחידות דיור מימשו את המרפסות המותרות להם מתכנית צל זו כך שעכשיו מבקשים לשנות את תכנית הצל דבר הגורם לאי אחידות עבור מרפסות הזיז של הבניין כך שעל מנת לאפשר את השינוי של תכנית הצל יש להציג תכנית צל שתדבר בשפה אחידה עם הבקשה המוגשת בת.ב. 2010/526.4 עמידה לחריגה מקו בנין לפי תקנות החוק – המרפסות מבוקשות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו גדול ביותר מטר ומאפשר חריגה של 1.5 כנדרש שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז. מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד-מבקשים לכל יח"ד שטח מרפסת שלא עולה על המותר כנדרש אך יש לציין כי נושא המרפסות יבחן שוב לאחר התיקון הנדרש חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a חיזוק מבנים : אין דרישה להגשת אישור זה לפי הוראות התב"ע. שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית. התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	23/05/2023	חריגה מקו בנין אחורי למרפסת - מרפסת זיז בעומק 2 מר במקום 1.5 המותרים

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה, לכן ניתן לאשר.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	2015/0231.02
מספר סידורי	42

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת קומה שכוללת יח"ד אחת. סה"כ 5 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בכיראת מוחמד
עורך הבקשה	אדריכל אבו ערפה חליל
מתכנן השלד	מר גאדאללה צאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

חלימה אל סעדיה 22, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999	415	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת צור באהר, ברחוב חלימה אל סעדיה.

בקשה לתוספת קומת מגורים שכוללת יח"ד אחת, מעל 4 יח"ד קיימות

קיימים מס' היתרי בניה בשטח: 2015/231.01- תוספת מרפסת ושינויי מפלסים, 2015/231.00- היתר הקמת המבנה.

בהיתר נקודה 1 מופיע מבנה בחלקו המזרחי של המגרש ובבקשה זו מצוין כי מבנה זה נהרס בהתאם לדרישת מבנים מסוכנים.

בעלויות

הבקשה נפתחה ע"ב הצהרת בעלות והצגת מסמכי מס רכוש ומפת מדידה חתומה.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה, הוגש טופס 19 המצהיר על כך שהמבקש הינו בעלים יחידים בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים, בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית, בנוסף, נדרש לצמצם את הבניה ל- 3 קומות בלבד בכל חתך- במידה ומבוקשת קומה בחריגה נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה מעבר למותר עפ"י תוכנית. תנאי לדיון נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים. הוגשה הרמוניקה מתוקנת, הושלמו התנאים הנדרשים והבקשה נשלחה לביצוע הליך פרסומי. פרוט ההקלות שפורסמו: -הגבהת הבניין עד לגובה של 11.36 מ' לעומת 9 מ' המותרים עפ"י תוכנית 2302 א'. -הוספת קומה נוספת מעל ל- 3 הקומות המותרות. -הוספת שטח לבנין במגרש מעבר ל- 700 מ"ר המותרים בתוכנית. -הקלה בגין מעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית. תום מועד להתנגדויות 02/04/2023, ביצע הפרסום בוצע כחוק, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. בניין קיים ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש לגבי ההיתרים שאושר בעבר בבנין הקיים, כולל מאפיה בקומת הקרקע, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5

שטחי הבניה תוקנו כנדרש ובוצע התיקון לגבי השטח שאושר בעבר, סך הכל מבוקש 717.88 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטחי שרות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת את חישוב פיר המעלית, אשר מוצג כמבואה וכמערכות טכניות בשטח של 3.04 מ"ר- ניתן לאשר. חישובי המדרגות תוקן כנדרש, ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, ניתן לאשר. הערות כלליות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת מידות חוץ מלאות וסימון "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה, ניתן לאשר. בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה, ע"ב הציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה והוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- ניתן לאשר. הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- ההרמוניקה כוללת סוג האבן המוצעת בהתאם לסוג האבן הקיימת, ניתן לאשר. מרפסות זיז מקורות- הושלמה ההקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, ניתן לאשר. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.		
חוות דעת תכנונית	01/05/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים, בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית, בנוסף, נדרש לצמצם את הבניה ל- 3 קומות בלבד בכל חתר- במידה ומבוקשת קומה בחריגה נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה מעבר למותר עפ"י תוכנית. תנאי לדיון נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים. הוגשה הרמוניקה מתוקנת, הושלמו התנאים הנדרשים והבקשה נשלחה לביצוע הליך פרסומי. פרוט ההקלות שפורסמו: -הגבהת הבניין עד לגובה של 11.36 מ' לעומת 9 מ' המותרים עפ"י תוכנית 2302 א'. -הוספת קומה נוספת מעל ל- 3 הקומות המותרות. -הוספת שטח לבניין במגרש מעבר ל- 700 מ"ר המותרים בתוכנית. -הקלה בגין מעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית. תום מועד להתנגדויות 02/04/2023, ביצע הפרסום בוצע כחוק, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. בניין קיים ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש לגבי ההיתרים שאושרו בעבר בבניין הקיים, כולל מאפיה בקומת הקרקע, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5		

שטחי הבניה תוקנו כנדרש ובוצע התיקון לגבי השטח שאושר בעבר, סך הכל מבוקש 717.88 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטחי שרות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת את חישוב פיר המעלית, אשר מוצג כמבואה וכמערכות טכניות בשטח של 3.04 מ"ר- ניתן לאשר. חישובי המדרגות תוקן כנדרש, ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, ניתן לאשר. הערות כלליות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת מידות חוץ מלאות וסימון "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה, ניתן לאשר. בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה, ע"ב הציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה והוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- ניתן לאשר. הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- ההרמוניקה כוללת סוג האבן המוצעת בהתאם לסוג האבן הקיימת, ניתן לאשר. מרפסות זיז מקורות- הושלמה ההקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, ניתן לאשר. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 11/01/2024, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי.		

הגבהת הבניין עד לגובה של 11.36 מ' לעומת 9 מ' המותרים עפ"י תוכנית 2302 א'. הוספת קומה נוספת מעל ל- 3 הקומות המותרות. הוספת שטח לבניין במגרש מעבר ל- 700 מ"ר המותרים בתוכנית. הקלה בגין מעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית.	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים, בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית, בנוסף, נדרש לצמצם את הבניה ל- 3 קומות בלבד בכל חתך- במידה ומבוקשת קומה בחריגה נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה מעבר למותר עפ"י תוכנית. תנאי לדיון נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים. בניין קיים יש להציג את היתר הבניין הקיים בו אושרו כלל השימושים המוצגים בבקשה זו- כולל מאפיה בקומת הקרקע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש+ 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות. שטח עיקרי: שטח מגרש 1442.00 מ"ר, 50% = 721 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 720.56 מ"ר, עומדים במותר על פניו, אולם, לא קיימת התאמה למצוין בהרמוניקה לשטחים שאושרו בנקודה 1, נדרש לתקן ולאחר מכן ניתן יהיה לבחון בוודאות כי אכן השטח המוצע עומד בזכויות הבניה. שטחי שרות: חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $721 \times 8\% = 57.68$ מ"ר, אין שינוי בשטחי השירות המוצעים- נדרש להוסיף לחישוב שטחי השירות את פיר המעלית או לחילופין להוכיח כי שטח זה חושב בעבר, וזאת בכפוף לעמידה בזכויות שטחי השירות המותרים. בנוסף, מוצע ממ"ד עבור הדירה בקומה העליונה בשטח של 13.62 מ"ר, 9 מ"ר+ עובי קירות- ניתן לאשר. חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- כרגע הבקשה לא עומדת בזכויות שטחי השירות המותרים כתוצאה מכך, למרות שמבוקש רק מהלך מדרגות אחד בבקשה זו, אולם החישוב השגוי משליך על ככל שטחי השירות המוצעים בהרמוניקה, נדרש לתקן. התייחסות לבקשה- מפלס תוכנית קומה א' $+3.88$ (703.13) במפלס זה מבוקש להוסיף פיר למעלית הקיימת בקומות התחתונות, ולשנות את מיקומי הקירות בסמיכות לפיר המעלית, אין מניעה לאשר, אולם נדרש להציג חישוב שטח פיר המעלית פעם אחת בבניין, נדרש להשלים. מפלס תוכנית קומה ב' $+7.00$ (706.25) במפלס זה מבוקשת יח"ד חדשה- דירה חמישית בבניין זה בשטח של כ- 120 מ"ר. מהלך המדרגות המוצע למפלס הקומה מחושב כ"שירות"- נדרש לתקן כפי המפורט בסעיף זכויות הבניה. לדירה זו מוצע ממ"ד, מעל ממ"ד קיים- חושב כנדרש וניתן לאשר. בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 39.85 מ"ר, המרפסת חושבה כנדרש, ניתן לאשר. בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז בשטח 6.12 מ"ר ובעומק 1.20 מ', עומדת בדרישות התוכנית, נדרש להשלים הקלה לעניין סוג מעקה מבוקש, ראה פרוט בסעיף "מרפסת זיז". הערות כלליות: נדרש להוסיף מידות חוץ מלאות עבור תוכנית קומת הגג, וכן "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה.		

בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה. בבקשה הנוכחית קיים ריצוף במיקום מבנה זה, ובחזיתות מצוין כי מבנה זה נהרס בכפוף לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים- יש להציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה ולהוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- במידה ולא תוצגנה הוכחות אלו יהיה נדרש לקבל את התייחסותם לבקשה כתנאי לדיון חוזר בבקשה. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- הבקשה מציגה 2 קומות קיימות מעל מפלס ה-0.00 ו-2 מפלסים קיימים מתחת 0.00, וכעת מבוקשת תוספת קומה מעל, יש לתקן את התכנון המוצע ולוודא כי בכל חתך מוצגות סך הכל 3 קומות עבור שטחים עיקריים. גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 9 מ'- הגובה המוצע הינו +10.38 מ', לא ניתן לאשר את הגובה המבוקש, נדרש לפרסם הקלה לגובה מירבי מעבר ל- 9 מ'. מס' יח"ד התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר, מבוקשת יח"ד אחת חדשה מעבר ל- 4 יח"ד מאושרות- ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, לא ניתן לאשר זאת ללא פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, נדרש להשלים. תצ"ר תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח, ניתן לאשר. הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מה סוג האבן המוצעת וכי יש לבצע בהתאם לסוג האבן הקיימת. מרפסות זיז מקורות-	

לא תותר סגירת מרפסות ע"י בניה אלא ע"י זיגוג בלבד המותקן במסגרות עץ, ברזל, או אלומיניום- מבוקשות מרפסות פתוחות, ניתן לאשר. תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' - עומק המרפסות עומד במותר, ניתן לאשר. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- עומדים בדרישה אולם לא פורסמה הקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, נדרש להשלים את ההקלה. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תקופת החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים, בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית, בנוסף, נדרש לצמצם את הבניה ל- 3 קומות בלבד בכל חתך- במידה ומבוקשת קומה בחריגה נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה מעבר למותר עפ"י תוכנית. תנאי לדיון נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים. בניין קיים יש להציג את היתר הבניין הקיים בו אושרו כלל השימושים המוצגים בבקשה זו- כולל מאפיה בקומת הקרקע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5	03/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש+ 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות. שטח עיקרי: שטח מגרש 1442.00 מ"ר, 50% = 721 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 720.56 מ"ר, עומדים במותר על פניו, אולם, לא קיימת התאמה למצוין בהרמוניקה לשטחים שאושרו בנקודה 1, נדרש לתקן ולאחר מכן ניתן יהיה לבחון בוודאות כי אכן השטח המוצע עומד בזכויות הבניה. שטחי שרות: חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $721 \times 8\% = 57.68$ מ"ר, אין שינוי בשטחי השירות המוצעים- נדרש להוסיף לחישוב שטחי השירות את פיר המעלית או לחילופין להוכיח כי שטח זה חושב בעבר, וזאת בכפוף לעמידה בזכויות שטחי השירות המותרים. בנוסף, מוצע ממ"ד עבור הדירה בקומה העליונה בשטח של 13.62 מ"ר, 9 מ"ר+ עובי קירות- ניתן לאשר. חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- כרגע הבקשה לא עומדת בזכויות שטחי השירות המותרים כתוצאה מכך, למרות שמבוקש רק מהלך מדרגות אחד בבקשה זו, אולם החישוב השגוי משליך על ככל שטחי השירות המוצגים בהרמוניקה, נדרש לתקן. התייחסות לבקשה- מפלס תוכנית קומה א' +3.88 (703.13) במפלס זה מבוקש להוסיף פיר למעלית הקיימת בקומות התחתונות, ולשנות את מיקומי הקירות בסמיכות לפיר המעלית, אין מניעה לאשר, אולם נדרש להציג חישוב שטח פיר המעלית פעם אחת בבניין, נדרש להשלים. מפלס תוכנית קומה ב' +7.00 (706.25) במפלס זה מבוקשת יח"ד חדשה- דירה חמישית בבניין זה בשטח של כ- 120 מ"ר. מהלך המדרגות המוצע למפלס הקומה מחושב כ"שירות"-		

נדרש לתקן כפי המפורט בסעיף זכויות הבניה. לדירה זו מוצע ממ"ד, מעל ממ"ד קיים- חושב כנדרש וניתן לאשר. בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 39.85 מ"ר, המרפסת חושבה כנדרש, ניתן לאשר. בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז בשטח 6.12 מ"ר ובעומק 1.20 מ', עומדת בדרישות התוכנית, נדרש להשלים הקלה לעניין סוג מעקה מבוקש, ראה פרוט בסעיף "מרפסת זיז". הערות כלליות: נדרש להוסיף מידות חוץ מלאות עבור תוכנית קומת הגג, וכן "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה. בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה. בבקשה הנוכחית קיים ריצוף במיקום מבנה זה, ובחזיתות מצוין כי מבנה זה נהרס בכפוף לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים- יש להציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה ולהוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- במידה ולא תוצגנה הוכחות אלו יהיה נדרש לקבל את התייחסותם לבקשה כתנאי לדין חוזר בבקשה. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- הבקשה מציגה 2 קומות קיימות מעל מפלס ה-0.00 ו-2 מפלסים קיימים מתחת 0.00, וכעת מבוקשת תוספת קומה מעל, יש לתקן את התכנון המוצע ולוודא כי בכל חתך מוצגות סך הכל 3 קומות עבור שטחים עיקריים. גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 9 מ'- הגובה המוצע הינו +10.38 מ', לא ניתן לאשר את הגובה המבוקש, נדרש לפרסם הקלה לגובה מירבי מעבר ל- 9 מ'. מס' יח"ד התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר, מבוקשת יח"ד אחת חדשה מעבר ל- 4 יח"ד מאושרות- ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר-		

מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, לא ניתן לאשר זאת ללא פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, נדרש להשלים. תצ"ר תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח, ניתן לאשר. הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מה סוג האבן המוצעת וכי יש לבצעה בהתאם לסוג האבן הקיימת. מרפסות זיז מקורות- לא תותר סגירת מרפסות ע"י בניה אלא ע"י זיגוג בלבד המותקן במסגרות עץ, ברזל, או אלומיניום- מבוקשות מרפסות פתוחות, ניתן לאשר. תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'- עומק המרפסות עומד במותר, ניתן לאשר. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- עומדים בדרישה אולם לא פורסמה הקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, נדרש להשלים את ההקלה. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף:	03/12/2023	חוות דעת תכנונית

08/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית זו אינה כוללת הוראות לגבי סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו המציג את הבניה באופן מפורט אלא רק נספחים כלליים לגבי אזורי עתידות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5217.00 מיום: 07/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תוכנית המתאר אלא אם צוין אחרת. מבוקשת מרפסת בחזית קדמית החורגת בשיעור של 90 ס"מ מעבר ל- 6 מ' קו בניין- ניתן לאשר חריגה בקו בניין קדמי בשיעור 1/3 מהמרווח כאשר קווי הבניין מסומנים מכוח תוכנית המתאר ללא צורך בפרסום הקלה, ניתן לאשר. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- הבקשה מציגה 2 קומות קיימות מעל מפלס ה-0.00 ו- 2 מפלסים קיימים מתחת 0.00, וכעת מבוקשת תוספת קומה מעל, יש לתקן את התכנון המוצע ולוודא כי בכל חתך מוצגות סך הכל 3 קומות עבור שטחים עיקריים. גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 9 מ'- הגובה המוצע הינו +10.38 מ', לא ניתן לאשר את הגובה המבוקש, נדרש לפרסם הקלה לגובה מירבי מעבר ל- 9 מ'. מס' יח"ד התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר, מבוקשת יח"ד אחת חדשה מעבר ל- 4 יח"ד מאושרות- ניתן		

לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, לא ניתן לאשר זאת ללא פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, נדרש להשלים. תצ"ר תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח, ניתן לאשר. הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מה סוג האבן המוצעת וכי יש לבצעה בהתאם לסוג האבן הקיימת. מרפסות זיז מקורות- לא תותר סגירת מרפסות ע"י בניה אלא ע"י זיגוג בלבד המותקן במסגרות עץ, ברזל, או אלומיניום- מבוקשות מרפסות פתוחות, ניתן לאשר. תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'- עומק המרפסות עומד במותר, ניתן לאשר. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- עומדים בדרישה אולם לא פורסמה הקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, נדרש להשלים את ההקלה. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. בניין קיים יש להציג את היתר הבניין הקיים בו אושרו כלל השימושים המוצגים בבקשה זו- כולל מאפיה בקומת הקרקע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5		

מיוחד- 50% משטח המגרש+ 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות. שטח עיקרי: שטח מגרש 1442.00 מ"ר, 50% = 721 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 720.56 מ"ר, עומדים במותר על פניו, אולם, לא קיימת התאמה למצוין בהרמוניקה לשטחים שאושרו בנקודה 1, נדרש לתקן ולאחר מכן ניתן יהיה לבחון בוודאות כי אכן השטח המוצע עומד בזכויות הבניה. שטחי שרות: חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכוונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $721 \times 8\% = 57.68$ מ"ר, אין שינוי בשטחי השירות המוצעים- נדרש להוסיף לחישוב שטחי השירות את פיר המעלית או לחילופין להוכיח כי שטח זה חושב בעבר, וזאת בכפוף לעמידה בזכויות שטחי השירות המותרים. בנוסף, מוצע ממ"ד עבור הדירה בקומה העליונה בשטח של 13.62 מ"ר, 9 מ"ר+ עובי קירות- ניתן לאשר. חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- כרגע הבקשה לא עומדת בזכויות שטחי השירות המותרים כתוצאה מכך, למרות שמבוקש רק מהלך מדרגות אחד בבקשה זו, אולם החישוב השגוי משליך על ככל שטחי השירות המוצגים בהרמוניקה, נדרש לתקן. התייחסות לבקשה- מפלס תוכנית קומה א' +3.88 (703.13) במפלס זה מבוקש להוסיף פיר למעלית הקיימת בקומות התחתונות, ולשנות את מיקומי הקירות בסמיכות לפיר המעלית, אין מניעה לאשר, אולם נדרש להציג חישוב שטח פיר המעלית פעם אחת בבניין, נדרש להשלים. מפלס תוכנית קומה ב' +7.00 (706.25) במפלס זה מבוקשת יח"ד חדשה- דירה חמישית בבניין זה בשטח של כ- 120 מ"ר. מהלך המדרגות המוצע למפלס הקומה מחושב כ"שירות"- נדרש לתקן כפי המפורט בסעיף זכויות הבניה. לדירה זו מוצע ממ"ד, מעל ממ"ד קיים- חושב כנדרש וניתן לאשר.		

בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 39.85 מ"ר, המרפסת חושבה כנדרש, ניתן לאשר. בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז בשטח 6.12 מ"ר ובעומק 1.20 מ', עומדת בדרישות התוכנית, נדרש להשלים הקלה לעניין סוג מעקה מבוקש, ראה פרוט בסעיף "מרפסת זיז". הערות כלליות: נדרש להוסיף מידות חוץ מלאות עבור תוכנית קומת הגג, וכן "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה. בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה. בבקשה הנוכחית קיים ריצוף במיקום מבנה זה, ובחזיתות מצוין כי מבנה זה נהרס בכפוף לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים- יש להציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה ולהוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- במידה ולא תוצגנה הוכחות אלו יהיה נדרש לקבל את התייחסותם לבקשה כתנאי לדיון חוזר בבקשה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה נדחתה ע"י. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 11/07/2023. -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 04/09/2023. -חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 17/08/2023, "אין התנגדות לתוכנית, מוצע הזזת יח"ד ממבנה סמוך כתוספת קומה על מבנה חדש אשר אושר בהיתר 20150231.01 כל התנאים הקודמים חלים גם על תוכנית זו. מוצע 10 חניות לטובת 5 יח"ד ושטח מסחר בכפוף לאישור מחלקת דרכים" תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרו. -חוו"ד תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 24/07/2023, "6 יח"ד ומסחר, יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר וקרטוניה".		

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 - 7788070110	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	12
	אישור תכנית בינוי ופיתוח	13
	אישור רישום תצ"ר	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים, בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית,

בנוסף, נדרש לצמצם את הבניה ל- 3 קומות בלבד בכל חתך- במידה ומבוקשת קומה בחרגה נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה מעבר למותר עפ"י תוכנית.

תנאי לדיון נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת, הושלמו התנאים הנדרשים והבקשה נשלחה לביצוע הליך פרסומי.

פרוט ההקלות שפורסמו:

-הגבהת הבניין עד לגובה של 11.36 מ' לעומת 9 מ' המותרים עפ"י תוכנית 2302 א'.
-הוספת קומה נוספת מעל ל- 3 הקומות המותרות.
-הוספת שטח לבניין במגרש מעבר ל- 700 מ"ר המותרים בתוכנית.
-הקלה בגין מעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית.

תום מועד להתנגדויות 02/04/2023, ביצע הפרסום בוצע כחוק, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

בניין קיים

ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש לגבי ההיתרים שאושר בעבר בבניין הקיים, כולל מאפיה בקומת הקרקע, ניתן לאשר.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית-טבלה 5

שטחי הבניה תוקנו כנדרש ובוצע התיקון לגבי השטח שאושר בעבר, סך הכל מבוקש 717.88 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

שטחי שרות:

ההרמוניקה המתוקנת כוללת את חישוב פיר המעלית, אשר מוצג כמבואה וכמערכות טכניות בשטח של 3.04 מ"ר-ניתן לאשר.

חישובי המדרגות תוקן כנדרש, ניתן לאשר.

שטח מירבי לבניין

שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר-מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, ניתן לאשר.

הערות כלליות:

ההרמוניקה המתוקנת כוללת מידות חוץ מלאות וסימון "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה, ניתן לאשר.

בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים-בו מבוקשת כיום תוספת הבניה, ע"ב הציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה והוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת-ניתן לאשר.

הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת-ההרמוניקה כוללת סוג האבן המוצעת בהתאם לסוג האבן הקיימת, ניתן לאשר.

מרפסות זיז מקורות-

הושלמה ההקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, ניתן לאשר.

תוכנית בינוי

תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ-1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2023/0294.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	השלמת דירת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גברת אילוס אליס
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה סטפן יצחק
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

דרך חברון 52, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30013	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30013	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב דרך חברון 52, גאולים בקעה.

המבנה בן 3 קומות ע"ג קומת עמודים.

מבוקש תוספת בניה ע"ג מרפסת גג.

מרפסת הגג מוצמדת למבקשים בנסח הטאבו.

המוצע מתבסס על 5% השלמת דירת גג.

היתר קודם שנמצא במערכת הוא 1973/822.

בתהליך פתיחת תיק התבצע פרסום לפי סעיף 149, להלן ההקלות שפורסמו:

הקלה כמותית 6% חלק יחסי סך של 4.96 מ"ר

הקלה במספר קומות 4 במקום 3 המותרות

התקבלו התנגדויות במערכת.

מידע קודם

מתאריך	
15/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי, וע"כ יידרש להציע תוספת אשר תהווה שיפור אדריכלי ובכך ניתן יהיה לקבל 5% השלמת דירת גג. להלן פירוט: קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/7128 שהופק בתאריך 03/01/2023. לא נמצאו חריגות מקו הבניין, יש לציין שהמבנה המקורי בנוי מחוץ לקווי הבניין. במידה והתוספת המוצעת תשתנה בהתאם לדרישות האגף ע"י כך שתהווה שיפור אדריכלי למבנה. התוספת המוצעת תהווה חריגה מקו הבניין הצידי. ע"פ התכנית סעיף 11.5 "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". ע"כ באם יידרש לפרסום הקלה לחריגה מקו בניין יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו. גבהים ע"פ התכנית סעיף 10.2.1 "גובה קירות הבניינים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המאושרים למעט באזור

מגורים מיוחד". התוספת המוצעת ע"ג מרפסת הגג בגובה של 12.45 מ'. הגובה המוצע הינו בהתאם לגובה הבניין הקיים וחורג מהמותר בתכנית. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה זו (הקלה מגובה מבנה המותר בתכנית). שטחי בניה ע"פ תיק המידע אחוזי הבניה המותרים הם 25% ב3 קומות, סה"כ 75%. $992 * 75\% = 744$ מ"ר . 744 מ"ר שטח עיקרי הניתן לבניה מכוח תכנית המתאר. על פי היתר מס' 73/822 אושר 742.29 מ"ר כמו"כ מצוין במערכת שיש 2 היתרים מס' 73/822.1 , 73/822.2 לא נמצא להם היתר בפועל. ע"ב מציג שבהיתר מס' 73/822.1 אושר 11.36 מ"ר, יש להציג היתר זה. נדרש להציג היתרים רלוונטיים, במידה ולא נמצא יידרש להציג חישוב שטחים של כל המבנה ע"מ לוודא כמה שטחים נוצלו במבנה. ניתן יהיה לקבל 6% בהקלה כמותית לאחר הצגת הנ"ל והוכחה כמה מ"ר בנוי בחלקה. $992 * 6\% = 55.32$ מ"ר במידה ושטחי הבניה עולים על המותר בתכנית, יילקח		

שטחים נוספים מכח הקלה כמותית ואת הנותר ניתן יהיה לחלק ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו. המוצע מתבסס ברובו על 5% השלמת דירת גג. ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג במידה והדבר מהווה שיפור אדריכלי לבניין. כמו"כ נדרש לקבל את אישורו של מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי. $5\% * 992 = 49.6$ מ"ר המוצע ע"ג ההרמוניקה אינו מהווה שיפור אדריכלי לבניין וע"כ אינו יכול להתבסס על 5% השלמת דירת גג. ע"כ במידה ורוצים לקבל 5% יש להציע את התוספת כך שתהווה שיפור אדריכלי בתאום מול בוחנת הרישוי ואישור מנהל האגף. ע"ג ההרמוניקה סומן אפשרות לתוספת (אפשרה מבחינת קונטור הבניה ע"י מנהל האגף) הריסות יש להראות גג רעפים ופרגולה להריסה, כמו"כ אזורים בתוספת שלא ניתן יהיה להכשיר ידרשו להריסה. עיצוב ע"פ סעיף 10.3 "הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותת" "בתוספת בניה על בניין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון העיר" יש לקבל אישור ר"צ לחיפוי המוצע. תנאים טרם דיון		

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 17/12/2023 מחלקת השימור- הבקשה אושרה ע"י מרסיאנו חיה אושרת בתאריך 19/11/2023 " המבנה הנידון אינו מבנה היסטורי, נבנה בשנת 1974, בתחום העיר ההיסטורית בשכונת בקעה . בבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה בקומה רביעית בחזית אחורית. אין התנגדות לתוספת המבוקשת בהתאם להרמוניקה המצורפת. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים. יש לסמן בתכנית גגות גג רעפים קיים ופרגולה להריסה ." התנגדויות התקבלה התנגדות מרוכזת של השכנים והיא: שלום רב, אנו דיירי בנין דרך חברון 52 מבקשים מכבודכם לאפשר לנו לבדוק את משמעות בקשת ההיתר של מס' עמדי והשלכותיו על זכויות דיירי הבית בדחיית מועד הגשת ההתנגדויות שכן עקב צפיפות חגי ישראל אין את הזמן הדרוש לבדיקה. מצ"ב ההודעה על ההיתר, חתימת דיירי הבית, יפוי כח מעיין גביסון דרך חברון 52/1. בברכה וגמר חתימה טובה. שלמה גביסון ועד הבית דרך חברון 52 " חוות דעת אדריכלית מיקום הפתחים יהיה בהתאם למידות וכהמשך לפתחים הקיימים במבנה ויידרש לאישור סופי מר"צ. בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה ניכרת בתכנית זו. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית זו. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/7128 שהופק בתאריך 03/01/2023. לא נמצאו חריגות מקו הבניין, יש לציין שהמבנה המקורי בנוי מחוץ לקווי הבניין. במידה והתוספת המוצעת תשתנה בהתאם לדרישות האגף ע"י כך שתהווה שיפור אדריכלי למבנה. התוספת המוצעת תהווה חריגה מקו הבניין הצידי. ע"פ התכנית סעיף 11.5 "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".		

ע"כ באם יידרש לפרסום הקלה לחריגה מקו בניין יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו. מספר קומות ע"פ התכנית סעיף 11.2 "מספק הקומות המירבי הוא 3 קומות וגג רעפים". המבנה הנידון בן 3 קומות ע"ג קומת עמודים, מוצע תוספת ע"ג מרפסת גג אשר מהווה תוספת קומה. פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 4 במקום 3 המותרות". אין מניעה לאשר הקלה זו. גבהים ע"פ התכנית סעיף 10.2.1 "גובה קירות הבניינים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המאושרים למעט באזור מגורים מיוחד". התוספת המוצעת ע"ג מרפסת הגג בגובה של 12.45 מ'. הגובה המוצע הינו בהתאם לגובה הבניין הקיים וחורג מהמותר בתכנית. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה זו (הקלה מגובה מבנה המותר בתכנית). מספר יחידות דיור לא רלוונטי לבקשה זו לא מוצע תוספת יח"ד. שטחי בניה ע"פ תיק המידע אחוזי הבניה המותרים הם 25% ב3 קומות, סה"כ 75%. $992 * 75\% = 744$ מ"ר .		

744 מ"ר שטח עיקרי הניתן לבניה מכוח תכנית המתאר. על פי היתר מס' 73/822 אושר 742.29 מ"ר כמו"כ מצויין במערכת שיש 2 היתרים מס' 73/822.1 , 73/822.2 לא נמצא להם היתר. ע"ב מציג שבהיתר מס' 73/822.1 אושר 11.36 מ"ר, יש להציג היתר זה. יש להציג היתרים רלוונטיים, במידה ולא נמצא יידרש להציג חישוב שטחים של כל המבנה ע"מ לוודא כמה שטחים נוצלו במבנה. ניתן יהיה לקבל 6% בהקלה כמותית לאחר הצגת הנ"ל והוכחה כמה מ"ר בנוי בחלקה. $55.32 = 992 * 6\%$ מ"ר במידה ושטחי הבניה עולים על המותר בתכנית, יילקח שטחים נוספים מכח הקלה כמותית ואת הנותר ניתן יהיה לחלק ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו. המוצע מתבסס ברובו על 5% השלמת דירת גג. ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג במידה והדבר מהווה שיפור אדריכלי לבניין. כמו"כ נדרש לקבל את אישורו של מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי. $49.6 = 992 * 5\%$ מ"ר המוצע ע"ג ההרמוניקה אינו מהווה שיפור אדריכלי לבניין וע"כ אינו יכול להתבסס על 5% השלמת דירת גג. ע"כ במידה ורוצים לקבל 5% יש להציע את התוספת כך		

שתהווה שיפור אדריכלי בתאום מול בוחנת הרישוי ואישור מנהל האגף. ע"ג ההרמוניקה סומן אפשרות לתוספת (אושרה מבחינת קונטור הבניה ע"י מנהל האגף) הריסות יש להראות גג רעפים ופרגולה להריסה, כמו"כ אזורים בתוספת שלא ניתן יהיה להכשיר ידרשו להריסה. עיצוב ע"פ סעיף 10.3 "הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותת" "בתוספת בניה על בניין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון העיר" יש לקבל אישור ר"צ לחיפוי המוצע. תימוכין קניינים בשטח משותף מרפסת הגג מוצמדת למבקשים בנסח הטאבו, ע"כ לא נדרש לחתימות שכנים. כמו"כ ניתן לראות שגם בתשריט בית משותף המרפסת מוצמדת לדירה וקיים מעבר מהמטבח. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 17/12/2023 מחלקת השימור- הבקשה אושרה ע"י מרסיאנו חיה אושרת בתאריך 19/11/2023 " המבנה הנידון אינו מבנה היסטורי, נבנה בשנת 1974, בתחום העיר ההיסטורית בשכונת בקעה . בבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה בקומה רביעית בחזית אחורית.		

אין התנגדות לתוספת המבוקשת בהתאם להרמוניקה המצורפת. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים. יש לסמן בתכנית גגות גג רעפים קיים ופרגולה להריסה." התנגדויות התקבלה התנגדות מרוכזת של השכנים והיא: שלום רב, אנו דיירי בנין דרך חברון 52 מבקשים מכבודכם לאפשר לנו לבדוק את משמעות בקשת ההיתר של מס' עמדי והשלכותיו על זכויות דיירי הבית בדחיית מועד הגשת ההתנגדויות שכן עקב צפיפות חגי ישראל אין את הזמן הדרוש לבדיקה. מצ"ב ההודעה על ההיתר, חתימת דיירי הבית, יפוי כח מעיין גביסון דרך חברון 52/1. בברכה וגמר חתימה טובה. שלמה גביסון ועד הבית דרך חברון 52 " חוות דעת אדריכלית מיקום הפתחים יהיה בהתאם למידות וכהמשך לפתחים הקיימים במבנה ויידרש לאישור סופי מ"צ.		
הקלה כמותית 6% חלק יחסי סך של 4.96 מ"ר הקלה במספר קומות 4 במקום 3 המותרות	05/09/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי, וע"כ יידרש להציע תוספת אשר תהווה שיפור אדריכלי ובכך ניתן יהיה לקבל 5% השלמת דירת גג.

להלן פירוט:

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/7128 שהופק בתאריך 03/01/2023.

לא נמצאו חריגות מקו הבניין, יש לציין שהמבנה המקורי בנוי מחוץ לקווי הבניין.

במידה והתוספת המוצעת תשתנה בהתאם לדרישות האגף ע"י כך שתהווה שיפור אדריכלי למבנה.

התוספת המוצעת תהווה חריגה מקו הבניין הצידי.

ע"פ התכנית סעיף 11.5 "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".

ע"כ באם יידרש לפרסום הקלה לחריגה מקו בניין יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו.

גבהים

ע"פ התכנית סעיף 10.2.1 "גובה קירות הבניינים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המאושרים למעט באזור מגורים מיוחד".

התוספת המוצעת ע"ג מרפסת הגג בגובה של 12.45 מ'.

הגובה המוצע הינו בהתאם לגובה הבניין הקיים וחורג מהמותר בתכנית.

ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה זו (הקלה מגובה מבנה המותר בתכנית).

שטחי בניה

ע"פ תיק המידע אחוזי הבניה המותרים הם 25% ב3 קומות, סה"כ 75%.

$$992 * 75\% = 744 \text{ מ"ר}.$$

744 מ"ר שטח עיקרי הניתן לבניה מכוח תכנית המתאר.

על פי היתר מס' 73/822 אושר 742.29 מ"ר

כמו"כ מצוין במערכת שיש 2 היתרים מס' 73/822.1 , 73/822.2

לא נמצא להם היתר בפועל.

ע"ב מציג שבהיתר מס' 73/822.1 אושר 11.36 מ"ר, יש להציג היתר זה.

נדרש להציג היתרים רלוונטיים, במידה ולא נמצא יידרש להציג חישוב שטחים של כל המבנה ע"מ לוודא כמה שטחים נוצלו במבנה.

ניתן יהיה לקבל 6% בהקלה כמותית לאחר הצגת הנ"ל והוכחה כמה מ"ר בנוי בחלקה.

$$992 * 6\% = 55.32 \text{ מ"ר}$$

במידה ושטחי הבניה עולים על המותר בתכנית, יילקח שטחים נוספים מכח הקלה כמותית ואת הנותר ניתן יהיה לחלק ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו.

המוצע מתבסס ברובו על 5% השלמת דירת גג.

ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג במידה והדבר מהווה שיפור אדריכלי לבניין.

כמו"כ נדרש לקבל את אישורו של מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי.

$$992 * 5\% = 49.6 \text{ מ"ר}$$

המוצע ע"ג ההרמוניקה אינו מהווה שיפור אדריכלי לבניין וע"כ אינו יכול להתבסס על 5% השלמת דירת גג.

ע"כ במידה ורוצים לקבל 5% יש להציע את התוספת כך שתהווה שיפור אדריכלי בתאום מול בוחנת הרישוי ואישור מנהל האגף.

ע"ג ההרמוניקה סומן אפשרות לתוספת (אושרה מבחינת קונטור הבניה ע"י מנהל האגף)

הריסות

יש להראות גג רעפים ופרגולה להריסה, כמו"כ אזורים בתוספת שלא ניתן יהיה להכשיר וידרשו להריסה.

עיצוב

ע"פ סעיף 10.3 "הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותת"

"בתוספת בניה על בניין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון העיר"

יש לקבל אישור ר"צ לחיפוי המוצע.

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 17/12/2023

מחלקת השימור- הבקשה אושרה ע"י מרסיאנו חיה אושרת בתאריך 19/11/2023 "המבנה הנידון אינו מבנה היסטורי, נבנה בשנת 1974, בתחום העיר ההיסטורית בשכונת בקעה. בבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה בקומה רביעית בחזית אחורית. אין התנגדות לתוספת המבוקשת בהתאם להרמוניקה המצורפת. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים. יש לסמן בתכנית גגות גג רעפים קיים ופרגולה להריסה."

התנגדויות

התקבלה התנגדות מרוכזת של השכנים והיא:

שלום רב, אנו דיירי בנין דרך חברון 52 מבקשים מכבודכם לאפשר לנו לבדוק את משמעות בקשת ההיתר של מס' עמדי והשלכותיו על זכויות דיירי הבית בדחיית מועד הגשת ההתנגדויות שכן עקב צפיפות חגי ישראל אין את הזמן הדרוש לבדיקה. מצ"ב ההודעה על ההיתר, חתימת דיירי הבית, יפוי כח מעיין גביסון דרך חברון 52/1. בברכה וגמר חתימה טובה. שלמה גביסון ועד הבית דרך חברון 52 "

חוות דעת אדריכלית

מיקום הפתחים יהיה בהתאם למידות וכהמשך לפתחים הקיימים במבנה וידרש לאישור

סופי מר"צ.

בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2023/0475.00</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק מבנה קיים ותוספת 2 קומות במסג' תמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת 10 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה נוף ביתר נוף ביתר
עורך הבקשה	אדריכל בר דקל
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

ביתר 44 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30117	54	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	5354	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

ת.ב. 23/475 רחוב בית"ר 44 – תמ"א 38

גוש: 30117

חלקה: 54

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית עם 2 כניסות בעל 19 יח"ד קיימות ו15 מקומות חניה במגרש. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ו 10 יח"ד. סה"כ 29 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת מרתף חלקית מפלס 2.50 - קיימים 2 מקלטים, חדר הסקה ו12 מחסנים. מוצעים 5 מחסנים חדשים. 3 מחסנים מוצעים על גבי שטחי שירות המתייתרים (בור מים ושטח מילוי). כמו כן, קיימת יח"ד אחת לה מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל ממ"ד. מוצע שטח מעבר עבור מעלית חדשה. מוצע הריסת גרם מדרגות קיים ובנייתו מחדש.

קומת קרקע מפלס 0.00 – מפלס בו 2 כניסות נפרדות למבנה. בכל כניסה קיימות 3 יח"ד להם מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. כמו כן, מוצעות מרפסות זיז עבור כל אחת מהיח"ד. במפלס זה מוצע פתרון חניה בחזית מערבית, 4 חניות עיליות ובנוסף מוצע פתרון חניה תת"ק מחזית זו. מוצעות 2 חניות עיליות נוספות בחזית דרומית.

קומות 1 עד 2 מפלסים +3.12, +6.24 – בכל קומה קיימות 2 כניסות ובהן 3 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז.

קומה 3 מפלס +9.36 – מוצעת קומה חדשה מלאה ובה 2 כניסות. בכניסה המזרחית מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז וגג. בכניסה המזרחית מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. ב2 הכניסות מוצעים חדרי מדרגות כהמשך לקיים.

קומה 4 מפלס +12.74 – מוצעת קומה חדשה מלאה ובה 2 כניסות. בכניסה המזרחית מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז וגג. בכניסה המזרחית מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז וגג. ב2 הכניסות מוצעים חדרי מדרגות כהמשך לקיים.

קומת גג מפלס +16.12 - מוצע פתח יציאה לגג טכני דרך חדר מדרגות.

מועד הקמת המבנה הינו משנת 1978 ע"פ טיוטת היתר 1971/1030.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1721 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
01/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(שפ"ע, איכות סביבה). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה בהתנגדויות להכרעה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 21.2.2023. חו"ד שימור בתאריך 20.2.2023 מחלקת השימור אישרה את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:	01/05/2024	חוות דעת תכנונית

עיצוב חזיתות וחומרי גמר – לפרט החומר הקל מממנו מוצע חומר הגמר. חומרי הגמר יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום. יש לרשום ע"ג החזיתות את חומרי הגמר. פתחי ממ"ד – יש להתאים פרופורציות פתחי ממ"ד להנחיות מרחביות. חצרות אנגליות – מחלקת השימור תומכת בהמלצת מהנדס העיר לסעיף 2. גדרות – מוצעים גדרות גבוהים, יש לשמור על גובה הגדרות הקיימות. אופי הגדרות מוצעים וגובהם יהיה בהתאם לאופי הקיים בשכונה ומחומרים אופייניים. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 29.1.2024: מחלקת תוש"ה אינה מתנגדת לתכנית. ע"פ תקן יש לתכנן 41 מקומות חניה ל28 יח"ד. מוצעים 35 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקומות החניה החסרים בקרן חניה כללית. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק". התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לאחר סיור במקום ובחינת מכלול העצים במגרש, מוצע פתרון מיטבי בחזית אחורית הממצה את החניה במגרש ושומר על העצים הבוגרים ככל הניתן. התאמה למדיניות תכנונים – חוו"ד תכנון עיר תכנית אב ארנונה סימנה את האזור לבינוי עד 6 קומות, 240% בתוספות. התכנית המוצעת של 5-6 קומות תואמת למדיניות לעניין מספר קומות והן באחוזי בנייה ומציעה 228.85% מירבי מעל הקרקע כאשר מותר 240%. חוות דעת מחלקת רישוי		

הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים מעבר לקווי בניין ובמרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה המזרחי(קדמי). בניית 2 קומות חדשות מעל בניין בן 3 קומות מגורים וקומת מרתף אחת קיימת. הקלה בהבלטת מרפסות זיז מעבר ל1.5 מחזית המבנה. הקטנת שטח ממ"ד ל8 מ"ר לכל הפחות עקב אילוצי תכנון. תוספת של 10 יח"ד חדשות בנוסף על ה19 יח"ד הקיימות. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים בחזית צידית. בתכנית הנ"ל ישנן 2 חזיתות קדמיות לרחובות בית"ר וקלזנר ו2 חזיתות צידיות. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגות עבור ממ"דים בחזית מערבית ובחזית אחורית דרומית. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה מינורית מקווי בניין עבור הרחבות בחזית מזרחית קדמית לכיוון רחוב בית"ר. יש לצמצם חריגה זו. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר(כולל ממ"ד). שטחים אשר הופכים מעיקרי לשירות, יש לציין על גבי התכנית במלל. ישנן מרפסות רבות במספר מפלסים אשר מיועדות לסגירה. מרפסות אלו יש לסמן כשירות לעיקרי ולסמן רותן בקוד ובצבע המתאים ולעדכן את טבלת השטחים בהתאם. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12		

מ"ר. נראה כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר ע"פ תכנית 10038. יש להציג ע"ג התכנית תחשיב קונטור של קומה קיימת ולהראות כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר. מחסנים קיימים 12 מחסנים ומוצעים 5 מחסנים חדשים. מוצעת הרחבה נוספת למחסן קיים. גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות. מוצע שטח מקלט. מאחר ולכל יח"ד מוצע ממ"ד אין תכלית למקלט המוצע. יש לשנותו ולהציע חלוקה כך שיהיו מחסנים לכלל יח"ד. שטח המחסנים ה מוצע ים הינם מתחת לשטחי הרחבות. אין מניעה לאשר. תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנו ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בחזיתות קדמיות וצידידות. המרפסות נמצאות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן. יש להציג שטח כל המרפסות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. חלק מהמרפסות חורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם. יש לציין על גבי התכנית מה מרפסת זיז ומה מרפסת גג. מרפסות גג המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגה של מרפסות מעל ממ"דים וקונטור המבנה הקיים הממשיך לקומות החדשות. ניתן לאשרן. עצים		

ע"פ סקר עצים קיימים עצים בעלי ערך בחזית צידית מערבית במסעה לרכב. לא היה מנוס מלסמנם לעקירה על מנת להציע פתרון חניה מרוכז ומשמועתי ובכל גם לשמר את יתר העצים במגרש. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה כלכלית בשוכר עקב הבנייה. נזק בריאותי. פגיעה בערך הנכס. פגיעה באור ונוף. פגיעה בעצים. חריגה מתכניות החלות על השכונה 1721 ומתאר 62.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		הבניין מפני רעידת אדמה. בניית ממ"דים מעבר לקווי בניין ובמרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה המזרחי (קדמי). בניית 2 קומות חדשות מעל בניין בן 3 קומות מגורים וקומת מרתף אחת קיימת. הקלה בהבלטת מרפסת זיזית מעבר ל-1.5 מ' מחזית המבנה הקטנת שטח ממ"ד ל-8 מ"ר לכל הפחות תוספת של 10 יח"ד חדשות בנוסף על ה 19 יח"ד הקיימות

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 - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	16
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	17
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי	18

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(שפ"ע, איכות סביבה).

לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה בהתנגדויות להכרעה בנושא החניה.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2023/0164.01</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	פיתוח שצ"פ שכונתי הכולל הסדרת שבילים, תשתיות, מתקני משחק, צמחיה והשקיה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברת מוריה אורנה פיינגולד
עורך הבקשה	אדריכל יעקבי - סינגר ורד
מתכנן השלד	סלאח נתשה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בר כוכבא , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא פארק החורשה - גן גבעת שפירא. גוש 31473 חלקה 5. גוש 30545 חלקות 94.95.97

גוש	חלקה	בשלמות
31473	5	כן
30545	94	לא
30545	95	לא
30545	97	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
3065	תחילת תוקף	10/04/1985			
3065	תחילת תוקף	10/04/1985			
5/21/03	תחילת תוקף	27/12/1984			
5061	תחילת תוקף	04/11/2003			
5964	תחילת תוקף	15/10/2001			
5964	תחילת תוקף	15/10/2001			
5964	תחילת תוקף	15/10/2001			
5964	תחילת תוקף	15/10/2001			

תאור הבקשה

ת.ב. 10.1640/2320 – פיתוח שצ"פ גבעה צרפתית.

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה:

הבקשה היא לפיתוח שצ"פ שכונתי הכולל הסדרת שבילים, תשתיות, מתקני משחק, צמחיה והשקיה והקמת קירות תמך. מיקום הבקשה הינו באזור הגבעה הצרפתית – גבעת שפירא. רוב הבקשה ממוקמת בגוש 31473/10.

תכניות החלות על האזור בו מבוקשת הבקשה הינן: 5061, 5964, 1541 א'.

בעלויות:

בעלות עיריית ירושלים – התקבלה חתימת מחלקת נכסים ע"ג ההרמוניקה.

הקלות:

אין הקלות בבקשה, לא בוצע הליך פרסומי.

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בתחום הבקשה חלות 3 תכניות: תכנית 5061: קיבלה תוקף בשנת 2003. תכנית זו כפופה לתכנית 1541 א' למעט מה שמשנה תכנית זו בהוראותיה. ע"פ תשריט תכנית זו, תחום הבקשה הינו בתחום שצ"פ צבוע בירוק. ע"פ הוראות התכנית השטח הצבוע בצבע ירוק

הוא שטח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מספר 1541 א' לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות: בתחום השטח הפתוח הציבורי שבחלקה הצפוני של התכנית תותר הנחת צינור מים עירוני ראשי. לא יותר כל בניה ופיתוח בתחום זה העלולה לפגוע בצינור המים כאמור. תובטח גישה חופשית בשטח לשם טיפול באחזקת צינור המים כאמור. תכנית 5964: קיבלה תוקף בשנת 2001. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62. ע"פ תשריט תכנית זו, תחום הבקשה הינו בתחום מוסדות ציבור צבוע בחום. ע"פ הנחיית מחלקת דרכים, יש לקבל את אישור מבני ציבור לבקשה כתנאי למתן היתר עבור השצ"פ בתחום זה. חלק מהמוצע בבקשה הינו בהתאם לתשריט, צבוע בירוק המוגדר כשצ"פ בהתאם לתשריט התכנית. ע"פ הוראות התכנית השטח ציבורי פתוח הצבוע בירוק בתשריט חלות עליהן הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות: שטח מגרש מספר 6 יפותח בחיץ בין בית האבות הקיים מדרום לו לבין המרכז הקהילתי שייבנה מצפון לו. בשטח זה תוקם שדרת הולכי רגל שתחבר את המרכז הקהילתי עם רחוב ההגנה. שטח מגרש מספר 5 יפותח כחיץ בין מבני המגורים שבמגרש חדש מספר 2 ובין המרכז הקהילתי שבמגרש חדש מספר 3 בשטח זה יפותח פארק שכונתי ומגרשי ספורט ונופש פעיל לקבוצות גיל שונות ע"פ פרוגרמה ופיתוח שייקבעו ע"י עיריית ירושלים. תכנית 1541 א': תכנית מתאר שכונתית. קבילה תוקף בשנת 1983. תכנית זו כפופה לתכנית המתאר לירושלים. ע"פ תשריט התכנית כל הצבוע בירוק הינו בשטח ציבורי פתוח. בנוסף לפיתוח השטח מבוקשים קירות תמוך בגובה של מעל 1.5 מטרים. התקבל אישור אדריכל העיר לנושא זה. אדריכל העיר אישר בקשה זו בכפוף לאישור מחלקות חוצה רישוי וכן בכפוף לאישור יועצי בטיחות ונגישות. אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף להצגת תצהיר מודד כי		

כל העבודות המוצעות בבקשה הינן בתחום דרך מכוח התכניות החלות על המקום. יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5964 תחילת תוקף: 15/10/2001 ייעוד הקרקע: חוות דעת מחלקות העיריה: חו"ד הסדרי תנועה: לא נדרש. חו"ד מח' דרכים : אין מניעה לקדם את התיק מדובר על פיתוח שצ"פ בכפוף לאישור מבני ציבור עבור עבודות במגרש החום חו"ד איכות הסביבה: התקבל. לאשר את הבקשה. חו"ד אגף שפ"ע: התקבל. אושרו התכניות פיתוח, גינון והשקיה לפארק החורשה. הוגשה התחייבות לשימור והעתקת העצים ופיצוי נופי. חו"ד תברואה: לא נדרש. חו"ד אדריכל העיר: התקבל. מתוּיֵק בארכיב אופטי. חוות דעת מחלקת רישוי: בתחום הבקשה חלות 3 תכניות:	18/02/2024	חוות דעת תכנונית

תכנית 5061: קיבלה תוקף בשנת 2003. תכנית זו כפופה לתכנית 1541 א' למעט מה שמשנה תכנית זו בהוראותיה. ע"פ תשריט תכנית זו, תחום הבקשה הינו בתחום שצ"פ צבוע בירוק. ע"פ הוראות התכנית השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מספר 1541 א' לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות: בתחום השטח הפתוח הציבורי שבחלקה הצפוני של התכנית תותר הנחת צינור מים עירוני ראשי. לא יותר כל בניה ופיתוח בתחום זה העלולה לפגוע בצינור המים כאמור. תובטח גישה חופשית בשטח לשם טיפול באחזקת צינור המים כאמור. תכנית 5964: קיבלה תוקף בשנת 2001. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62. ע"פ תשריט תכנית זו, תחום הבקשה הינו בתחום מוסדות ציבור צבוע בחום. ע"פ הנחיית מחלקת דרכים, יש לקבל את אישור מבני ציבור לבקשה כתנאי למתן היתר עבור השצ"פ בתחום זה. חלק מהמוצע בבקשה הינו בהתאם לתשריט, צבוע בירוק המוגדר כשצ"פ בהתאם לתשריט התכנית. ע"פ הוראות התכנית השטח ציבורי פתוח הצבוע בירוק בתשריט חלות עליהן הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות: שטח מגרש מספר 6 יפותח בחיץ בין בית האבות הקיים מדרום לו לבין המרכז הקהילתי שייבנה מצפון לו. בשטח זה תוקם שדרת הולכי רגל שתחבר את המרכז הקהילתי עם רחוב ההגנה. שטח מגרש מספר 5 יפותח כחיץ בין מבני המגורים שבמגרש חדש מספר 2 ובין המרכז הקהילתי שבמגרש חדש מספר 3 בשטח זה יפותח פארק שכונתי ומגרשי ספורט ונופש פעיל לקבוצות גיל שונות ע"פ פרוגרמה ופיתוח שייקבעו ע"י עיריית ירושלים. תכנית 1541 א': תכנית מתאר שכונתית. קבילה תוקף בשנת 1983. תכנית זו כפופה לתכנית המתאר לירושלים. ע"פ תשריט התכנית כל הצבוע בירוק הינו בשטח ציבורי פתוח. בנוסף לפיתוח השטח מבוקשים קירות תמוך בגובה של מעל 1.5 מטרים. התקבל אישור אדריכל העיר לנושא זה.		

אדריכל העיר אישר בקשה זו בכפוף לאישור מחלקות חוצה רישוי וכן בכפוף לאישור יועצי בטיחות ונגישות. אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף להצגת תצהיר מודד כי כל העבודות המוצעות בבקשה הינן בתחום דרך מכוח התכניות החלות על המקום.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור מבני ציבור	6
	אישור יועצי בטיחות	7
	אישור יועץ נגישות	8
	אישור מחלקת המאור באגף שפ"ע	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתחום הבקשה חלות 3 תכניות:

תכנית 5061: קיבלה תוקף בשנת 2003. תכנית זו כפופה לתכנית 1541 א' למעט מה שמשנה תכנית זו בהוראותיה.

ע"פ תשריט תכנית זו, תחום הבקשה הינו בתחום שצ"פ צבוע בירוק. ע"פ הוראות התכנית השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מספר 1541 א' לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

בתחום השטח הפתוח הציבורי שבחלקה הצפוני של התכנית תותר הנחת צינור מים עירוני ראשי. לא יותר כל בניה ופיתוח בתחום זה העלולה לפגוע בצינור המים כאמור. תובטח גישה חופשית בשטח לשם טיפול באחזקת צינור המים כאמור.

תכנית 5964: קיבלה תוקף בשנת 2001. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62.

ע"פ תשריט תכנית זו, תחום הבקשה הינו בתחום מוסדות ציבור צבוע בחום. ע"פ הנחיית מחלקת דרכים, יש לקבל את אישור מבני ציבור לבקשה כתנאי למתן היתר עבור השצ"פ בתחום זה. חלק מהמוצע בבקשה הינו בהתאם לתשריט, צבוע בירוק המוגדר כשצ"פ בהתאם לתשריט התכנית.

ע"פ הוראות התכנית השטח ציבורי פתוח הצבוע בירוק בתשריט חלות עליהן הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

שטח מגרש מספר 6 יפותח בחיץ בין בית האבות הקיים מדרום לו לבין המרכז הקהילתי שייבנה מצפון לו. בשטח זה תוקם שדרת הולכי רגל שתחבר את המרכז הקהילתי עם רחוב ההגנה.

שטח מגרש מספר 5 יפותח כחיץ בין מבני המגורים שבמגרש חדש מספר 2 ובין המרכז הקהילתי שבמגרש חדש מספר 3 בשטח זה יפותח פארק שכונתי ומגרשי ספורט ונופש פעיל לקבוצות גיל שונות ע"פ פרוגרמה ופיתוח שייקבעו ע"י עיריית ירושלים.

תכנית 1541 א': תכנית מתאר שכונתית. קבילה תוקף בשנת 1983. תכנית זו כפופה לתכנית המתאר לירושלים.

ע"פ תשריט התכנית כל הצבוע בירוק הינו בשטח ציבורי פתוח.

בנוסף לפיתוח השטח מבוקשים קירות תמוך בגובה של מעל 1.5 מטרים. התקבל אישור אדריכל העיר לנושא זה.

אדריכל העיר אישר בקשה זו בכפוף לאישור מחלקות חוצה רישוי וכן בכפוף לאישור יועצי בטיחות ונגישות.

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף להצגת תצהיר מודד כי כל העבודות המוצעות בבקשה הינן בתחום דרך מכוח התכניות החלות על המקום.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2023/0249.00</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, פרגולה, בניית קיר תומך/מגן, ממ"ד, פיתוח שטח ציבורי פתוח, גדר בגובה עד 1.50 מטר, בניית גדר או קיר תמך בגובה של עד 3 מ, עבודות לשיפור נגישות, (התקנת מצללה (פרגולה, תכניות בניה צבועות וחתומות כולל תכנית מדידה ופרטי בנין אופייניים וחתכים
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	פארק,שבילים, עבודות גינון, ביצוע גשרים, קירות, מבני ציבור.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברת מוריה מוריה
עורך הבקשה	רוחם משה
מתכנן השלד	סלאח נתשה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דב גרונר , תלפיות מזרח שכונת ארמון הנציב-מרדכי אלקחי

גוש	חלקה	בשלמות
30203	27	לא
30203	28	לא
30178	67	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2560	תחילת תוקף	13/12/1979			
2560	תחילת תוקף	13/12/1979			
2626	תחילת תוקף	21/06/1981			
5/05/05	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

ת.ב. 00.2490/2320 – הקמת פארק כולל מתקני ספורט ושבילי פיתוח.

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה:

מוצעת בקשה להקמת פארק ספורט ציבורי הכולל מגרשי ספורט וטריבונות ישיבה, מתקני כושר, קירות תמר, גשרים ושבילים, שירותים ציבוריים, ממ"ד/מחסן וקיוסק.

מיקום התכנית: גו"ח 30178/67 + 30203/27,28 בין רחובות דוד רזיאל למרדכי אלקחי/דב גרונר בשכונת ארמון הנציב/תלפיות מזרח.

תכניות החלות בחלקה 2560 ו- 2626.

בעלויות:

בעלות עיריית ירושלים – התקבלו חתימות של מח' נכסים.

התקבלה חתימת אגף שפ"ע כמבקש הבקשה.

הקלות:

אין הקלות בבקשה, לא בוצע הליך פרסומי.

חוות דעת מחלקות העיריה

חו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה.

חו"ד מח' דרכים: לדחות את הבקשה.

חו"ד איכות הסביבה: לדחות את הבקשה.

חו"ד אגף שפ"ע: לדחות את הבקשה.

מח' מאור באגף שפ"ע: לאשר את הבקשה בתנאים - יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור.

חו"ד תברואה: לדחות את הבקשה.

חו"ד אדריכל העיר: לאשר את הבקשה.

חו"ד מח' השימור: לאשר את הבקשה – התקבל פטור ממח' השימור לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
02/04/2024	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה נדחית במתכונת המוצעת לצורך: הוספת גושים וחלקות 30203/32,36,39 לבקשה, לצרף	

הוכחת בעלות והסכמות בעלי החלקות. לצמצום תכנית מגו"ח 30178/70 (עד לחלקה 67) וכן לצמצום תכניות בגו"ח 30204/15,16 עד לגו"ח 30203/28 או לחילופין להגיש הסכמות בעלי החלקות. בנוסף: בגו"ח 30203/28 וחלק מגו"ח 30178/67 במגרש מס' 2 חלה תכנית 2626 המייעדת את המגרשים לשצ"פ ובהתאם לסעיף 9.ג. שטח זה מיועד לגן ציבורי שכונתי כולל מעבר להולכי רגל. ע"פ תכנית 2626 במגרש 2 לא ניתן להציע שטחי בניה ע"כ יש לבטל את שטחי בניה המוצעים בבקשה. בנוסף הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/05/05 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: חוות דעת והמלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת ולדחות לצורך השלמת תנאים מוצעת בקשה להקמת פארק ספורט ציבורי הכולל מגרשי ספורט (מגרש כדורגל ומגרש כדורסל) וטריבונות ישיבה, מתקני כושר, קירות תמך, גשרים ושבילים, שירותים ציבוריים, ממ"ד/מחסן וקיוסק. בגו"ח 30203/27 וחלק מחלקה 28 במגרשים מס' 4 ו- 5 חלה תכנית 2560 המייעדת את המגרשים לשצ"פ וחלות	02/04/2024	חוות דעת תכנונית

עליהן הוראות תכנית המתאר לשכונה מס' 1848 ובה צוין כי הוראות בקשר לשצ"פ...לאמור בתכנית המתאר לירושלים וכן הוראות לשצ"פ מסוימים וביניהם - "תווי אמת המים העתיקה ישמר כאתר ארכיאולוגי מוגן הפתוח לציבור לאורך מעבר הולכי רגל. רוחב השצ"פ אשר במרכזו אמת המים יהיה כ- 10 מ". עפ"י רשימת השימושים המופיעים בתכנית המתאר לירושלים תחת "שטחים פתוחים ציבוריים" – גנים ציבוריים: ניתן להציע שטחים בבניינים הכרוכים לשימוש המוצע בשצ"פ באישורה של הוועדה המקומית. וכן בתכנית המתאר לאיזורים ארכיאולוגים נדרש את אישורה של הוועדה המקומית בתיאום מלא מול רשות העתיקות לצורך קבלת היתר בניה – התקבל אישור רשות העתיקות. בגו"ח 30203/28 וחלק מגו"ח 30178/67 במגרש מס' 2 צ' חלה תכנית 2626 המייעדת את המגרשים לשצ"פ ובהתאם לסעיף 9.ג. שטח זה מיועד לגן ציבורי שכונתי כולל מעבר להולכי רגל. ע"פ תכנית 2626 במגרש צ' 2 לא ניתן להציע שטחי בניה ע"כ יש לבטל את שטחי בניה המוצעים בבקשה. סך שטחי בניה המוצעים: 149.33 מ"ר וכן בתכנית 2626 המסומן בתשריט ירוק בהיר מתוחם בירוק כהה היינו תחום אמת המים ונדרש תיאום מלא מול רשות העתיקות – התקבל אישור רשות העתיקות. וכן יש לעמוד בסעיפים 10.ב. ו- 10.ג. ולסמנם בתכנית. בגוש 30203 בחלקו המזרחי של חלקה 28 במגרש מס' 3 צ' חלה תכנית 6243 המייעדת את המגרשים לשצ"פ וחלות עליהן הוראות תכנית המתאר לירושלים לעניין שצ"פ. להלן הערות לבקשה: יש לציין סוג שימוש בשטחים המוצעים. תנאים טרם דיון חו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה. חו"ד מח' דרכים: לדחות את הבקשה . חו"ד איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. חו"ד אגף שפ"ע: לדחות את הבקשה.		

מח' מאור באגף שפ"ע: לאשר את הבקשה בתנאים - יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור. ח"ד תברואה: לדחות את הבקשה. ח"ד אדריכל העיר: לאשר את הבקשה. ח"ד מח' השימור: לאשר את הבקשה – התקבל פטור ממח' השימור לבקשה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	6
	אישור פיקוד העורף הג"א	7
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	8
	אישור משרד הבריאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	15

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נדחית במתכונת המוצעת לצורך:

הוספת גושים וחלקות 30203/32,36,39 לבקשה, לצרף הוכחת בעלות והסכמות בעלי

החלקות.

לצמצום תכנית מגו"ח 30178/70 (עד לחלקה 67)

וכן לצמצום תכניות בגו"ח 30204/15,16 עד לגו"ח 30203/28 או לחילופין להגיש הסכמות בעלי החלקות.

בנוסף: בגו"ח 30203/28 וחלק מגו"ח 30178/67 במגרש מס' 2 חלה תכנית 2626 המייעדת את המגרשים לשצ"פ ובהתאם לסעיף 9.ג. שטח זה מיועד לגן ציבורי שכונתי כולל מעבר להולכי רגל. ע"פ תכנית 2626 במגרש 2 לא ניתן להציע שטחי בניה ע"כ יש לבטל את שטחי בניה המוצעים בבקשה.

בנוסף הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2018/0286.01</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים מהיתר ותוספת שטחים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מבנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אייזנברג אברהם יואל
עורך הבקשה	אדריכל שוחט (קליגלר) אוריה
מתכנן השלד	מר קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מודיעין 17, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	95	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30069ג	תחילת תוקף	16/07/1959	5095	אזור מגורים 3	
9033	נגנזה	04/08/2015	2	מגורים ד	1134

תאור הבקשה

ת.ב. 18/286.1 מודיעין 17 – תמ"א 38

גוש: 30069

חלקה: 95

מהות הבקשה:

ביום 2.8.2022 יצא היתר בניה בתיק רישוי 2018/0286.00 עבור הריסת בניין קיים ובנייתו מחדש

עבור 4 יח"ד.

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שינויים פנימיים ביח"ד – אין מניעה לאשר. השינויים אינם משפיעים על מספר יח"ד. תוספת שטחים בכל קומה – אין מניעה לאשר. סך שטחים אשר ניתן בסל הזכויות בשלב תכנון עיר בתיק מקורי 2018/0286.00 הינו 314.4 מ"ר. בבקשה הנ"ל, סך השטחים העיקריים, קיימים ומוצעים עומדים על 247.28 מ"ר. שינויים בחלוקה של חדרי הממ"ד ובפתחי הממ"ד – ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים הפתחים – אין מניעה לאשר. מדובר על פתחים עבור מרפסות מוצעות וכאמור עבור חדרי הממ"ד. תוספת מרפסות - לא ניתן לאשר. המרפסות המוצעות הינן מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע. שינויים בחדר מדרגות של הבניין – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. הגבהת המבנה ממפלס +12.40 +13.50 - אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה.	13/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9033	13/05/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 04/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים ד ח"ד תכנון עיר לא נדרש. ח"ד הנדסית לא נדרש. אישור מחלקת פיקוח לא נדרש. הבניין טרם נהרס. חוות דעת מחלקת רישוי: שינויים פנימיים ביח"ד – אין מניעה לאשר. השינויים אינם משפיעים על מספר יח"ד. תוספת שטחים בכל קומה – אין מניעה לאשר. סך שטחים אשר ניתן בסל הזכויות בשלב תכנון עיר בתיק מקורי 2018/0286.00 הינו 314.4 מ"ר. בבקשה הנ"ל, סך השטחים העיקריים, קיימים ומוצעים עומדים על 247.28 מ"ר. שינויים בחלוקה של חדרי הממ"ד ובפתחי הממ"ד – ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים הפתחים – אין מניעה לאשר. מדובר על פתחים עבור מרפסות מוצעות וכאמור עבור חדרי הממ"ד. תוספת מרפסות - לא ניתן לאשר. המרפסות המוצעות הינן מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע. שינויים בחדר מדרגות של הבניין – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.		

הגבהת המבנה ממפלס +12.40 ל+13.50 - אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה. בוצע הליך פרסומי לבקשה, התקבלה התנגדות אחת: פרסום לקוי והתנגדות לתכנית מאחר וישנו תכנון כוללני עתידי לכלל המתחם. ההתנגדות הנ"ל הוסרה בתאריך 22.2.2024		
תוספת מרפסות בחזית קדמית לכיוון צפון בעומק של עד 1.5 מ' הקלה בגובה תוספות שטחי בניה	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שינויים פנימיים ביח"ד – אין מניעה לאשר. השינויים אינם משפיעים על מספר יח"ד.

תוספת שטחים בכל קומה – אין מניעה לאשר. סך שטחים אשר ניתן בסל הזכויות בשלב תכנון עיר בתיק מקורי 2018/0286.00 הינו 314.4 מ"ר. בבקשה הנ"ל, סך השטחים העיקריים, קיימים ומוצעים עומדים על 247.28 מ"ר.

שינויים בחלוקה של חדרי הממ"ד ובפתחי הממ"ד – ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א.

שינויים הפתחים – אין מניעה לאשר. מדובר על פתחים עבור מרפסות מוצעות וכאמור עבור חדרי הממ"ד.

תוספת מרפסות - לא ניתן לאשר. המרפסות המוצעות הינן מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע.

שינויים בחדר מדרגות של הבניין – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.

הגבהת המבנה ממפלס +12.40 ל+13.50 - אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	2022/0259.00
מספר סידורי	48

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים על פי תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה התחדשות בע"י שדרות אשכול 8-10 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שיפמן נתן גלית
מתכנן השלד	מהנדס אילן ברק מהנדסים אילן ברק
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

שד לוי אשכול 8 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30246	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	274	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

ת.ב. 2022/0259.00 רחוב שדרות לוי אשכול 8-10 – תמ"א 38/1

גוש: 30246

חלקה: 13

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק 2 בניינים קיימים בני 5 קומות מעל קומה חלקית ו- 20 יח"ד בכל מבנה - סה"כ קיים 40 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות בכל מבנה ובהן 10 יח"ד - סה"כ מוצע 20 יח"ד.

סה"כ מוצע וקיים - 7.5 קומות ו- 60 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק 2 בניינים קיימים, בניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע ו- 2 מעליות חיצוניות עבור כל מבנה.

קומת קרקע תחתונה – מפלסים -2.95 -4.37 – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, מוצע הפיכת שטחים המתייתרים למחסנים ומוצעים מחסנים תחת שטחים הרחבות, הרחבות מבואות כניסה, פיתוח שטח וחפירה בחלקו הדרומי של החלקה ליצירת חניות.

קומת קרקע/כניסה – מפלסים -0.00 -1.21 -1.57 – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, מוצעת תוספת 4 יח"ד בכל כניסה בשטחי קומות עמודים, מרפסות זיז ופיתוח שטח.

קומה א' מפלסים +1.22 +2.62 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 מרפסות זיז.

קומה ב' מפלסים +4.02 +5.42 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז.

קומה ג' מפלסים +6.82 +8.22 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז.

קומות ד' מפלסים +9.62 +11.02 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז.

קומה ה' מפלס +14.00 – מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד בכל בניין (6 יח"ד סה"כ ב- 2 הבניינים) ומרפסות זיז וגג.

קומה ו' מפלס +17.30 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד בכל בניין (4 יח"ד סה"כ ב- 2 הבניינים), קומה שניה של דופלקס (בכניסה מדירות קומה עליונה) ומרפסות גג.

קומה ז' מפלס +20.60 – מוצעת חלקית חדשה ובה 3 יח"ד בכל בניין (6 יח"ד סה"כ ב- 2 הבניינים, 4 יח"ד מתוכם בדופלקס) ומרפסות גג.

קומת גג מפלסים +23.90 – מוצע פתחי יציאה לגגות מגרם מדרגות המשותף.

היתר בניה מקורי: לא נמצא – מועד הקמת המבנה בשנת 1971 ע"פ שהוצג בחו"ד תכנון.

ביתרי בניה נוספים:

2003/0526.00 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2004.

2003/0526.01 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2006.

2003/0526.02 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2009.

2007/0533.00 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2008.

2007/0533.01 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2008.

2007/0533.02 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2013.

2007/0533.03 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2010.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 1442 א' משנת 1972 הכפופה לתכנית מתאר 62 - המייעדת את המקום לאזור מגורים 2.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת רוזליס צחי בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	07/05/2024	חוות דעת מחלקת רישוי ח"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא: 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו-8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות. הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת שטח מגוון הפונה לשד' לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה

מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות. מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך- להגדיל את נפח החניון באמצעות מתקן חניה רובוטי בכמה מפלסים. מובא להכרעת וועדה לעניין החניה חו"ד מחלקת דרכים: לאחר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר – תיק משוחרר לדיון בלבד תנאי להוצאת היתר בניה היינו ביצוע תאום תכנית פיתוח עם תכניות רכבת הקלה קו ירוק מול צוות תכנית אב לתחבורה, תנאי לטופס 4 הינו בנית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. כניסה לחניה בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. חו"ד מחלקת תברואה: לאחר את הבקשה – מוטמן 1 – תנאי לקבלת טופס 4. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאחר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר – תנאי להיתר הגשת ערבות ע"ס 44.000 ₪ לפיצוי נופי. עצים 7,8 יאושרו לעקירה רק לאחר תיאום ואישור המגרש השכן ובמידה וכן יתווספו לפיצוי הנופי עוד 3.000 ₪. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאחר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 07.11.21 ע"י איתי שרעבי. הקלות הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.65 מ' לשם בניית ממ"ד . בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת שלש קומות לבניין בן 5 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע. תוספת 20 יח"ד על 40 יח"ד קיימות סה"כ 60 יח"ד. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:		

קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ' קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ' קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית. מעלית ומדרגות מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בניין בגישה ישירה לכל הדירות – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר: מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים. מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים) הפיכת שטחי שירות לעיקרי – בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות. קומות חדשות קומות ה' ו- ו' מוצעות קומות חדשות ובהן 10 יח"ד בכל קומה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:		

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. במפלס קומה ו' מוצעת קומת דופלקס של יח"ד 48-49 ו- 59-60 כניסה לדירות ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת וועדת ערר נדרש בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס. בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגישים בקומות החדשות. קומת גג: הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.		

חו"ד תכנון: מוצע גובה חדר יציאה לגג בגובה 2.5 מ' ממפלס רצפת הגג. מקובל. חזיתות וחתכים יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8. חו"ד תכנון לעניין חזיתות: קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחידות ויזואלית בחזית זו. מחסנים מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים. לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים. מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בחצרות מרפסות יח"ד מס' 24, 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זהות לתכנית. באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות		

בתכניות. יש לסנכרן. מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גיבון ברוחב 1.2 מ', מקובל. מסתורים הוצעו מסתורים בחזיתות הבניינים. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה. עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי. עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינו מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינו מוצע). יש לנסות ולשמרו. יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינו. ולייצר רצועת גיבון ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. ח"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל ח"ד מח' נגישות. תברואה ח"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים פחים טמונים במגרש החנייה בחזית הצפונית. יש לתאם עם מח' תברואה בנוגע לקיבולת הפחים לאור הגידול המוצע ביח"ד. ח"ד תברואה - לאשר את הבקשה - מוטמן 1 - תנאי לקבלת טופס 4. פיתוח שטח		

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי
אש – הוצג מיקום גמל מים, מיזוג אוויר וארון תשתיות.

יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש.

חו"ד תכנון עיר:

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).

בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח
מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית
הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי
לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את
הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את
שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת
בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת.

קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית
לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק
הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות
מגוננות.

יש לשים לב כי בחו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021,
מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה
ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם
יזמי התכנית ולתאם

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב מי נגר בתכנית ללא פתרון מלא - 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.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל
עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: היזם הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי . פגיעה ברחבה הציבורית. המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבינוי הקיים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות. אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה. העמסה על תשתיות קיימות, מצוקת חניה ללא פתרון חניה בתכנית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת המחלקה לפרסם לפי סעיף 149 עבור נסיגות בקומות חדשות חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא: 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו-8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות.		

הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת שטח מגוון הפונה לשד' לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות. מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך- להגדיל את נפח החניון באמצעות מתקן חניה רובוטי בכמה מפלסים. מובא להכרעת וועדה לעניין החניה קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ' קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ' קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית. לסדר קווי בנין בתוכניות, בכל מפלס נראה אחרת. מעלית ומדרגות מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בניין בגישה ישירה לכל הדירות – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר: מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע.		

קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים. מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים) הפיכת שטחי שירות לעיקרי – בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות. קומות חדשות קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת וועדת ערר נדרש בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס. בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגישים בקומות החדשות. חזיתות וחתכים		

יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8. חו"ד תכנון לעניין חזיתות: קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחידות ויזאלית בחזית זו. מחסנים מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים. לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים. מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בחצרות מרפסות יח"ד מס' 24 , 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זהות לתכנית. באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכניות. יש לסנכרן. מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גיבון ברוחב 1.2 מ', מקובל. עצים התייחסות תכנון עיר:		

עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה. עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי. עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינו מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינו מוצע). יש לנסות ולשמרו. יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינו. ולייצר רצועת גינון ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. ח"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל ח"ד מח' נגישות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, מיזוג אוויר וארון תשתיות. יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש. ח"ד תכנון עיר: 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). בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את		

הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת. קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות. יש לשים לב כי בחו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם ניקוז מי נגר הוצג חישוב מי נגר בתכנית ללא פתרון מלא - 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. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: היזם הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי . פגיעה ברחבה הציבורית. המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבינוי הקיים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות. אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה. העמסה על תשתיות קיימות, מצוקת חניה ללא פתרון חניה		

בתכנית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1442א תחילת תוקף: 06/07/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2	07/05/2024	חוות דעת תכנונית
הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.65 מ' לשם בניית ממ"ד - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - תוספת שלש קומות לבניין בן 5 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע - תוספת 20 יח"ד על 40 יח"ד קיימות סה"כ 60 יח"ד -	26/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
5	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	תנאי להוצאת היתר בניה היינו ביצוע תאום תכנית פיתוח עם תכניות רכבת הקלה קו ירוק מול צוות תכנית אב לתחבורה
16	תנאי להיתר הגשת ערבות על סך 44,000 ש"ח לפיצוי נופי. עצים 7,8 יאושרו לעקירה רק לאחר תיאום ואישור המגרש השכן ובמידה וכן יתווספו לפיצוי הנופי עוד כ-3000 ש"ח
17	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.

המלצת האגף **לפרסם לפי סעיף 149**

חוות דעת מחלקת רישוי

חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה.

המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא: 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו-8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות.

הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת שטח מגוון הפונה לשד' לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות.

מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך- להגדיל את נפח החניון באמצעות מתקן חניה רבובטי בכמה מפלסים.

מובא להכרעת וועדה לעניין החניה

חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר – תיק משוחרר לדיון בלבד תנאי להוצאת היתר בניה היינו ביצוע תאום תכנית פיתוח עם תכניות רכבת הקלה קו ירוק מול צוות תכנית אב לתחבורה, תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. כניסה לחניה בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה.

חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – מוטמן 1 – תנאי לקבלת טופס 4.

חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר – תנאי להיתר הגשת ערבות ע"ס 44.000 ₪ לפיצוי נופי. עצים 7,8 יאושרו לעקירה רק לאחר תיאום ואישור המגרש השכן ובמידה וכן יתווספו לפיצוי הנופי עוד 3.000 ₪.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה.

חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 07.11.21 ע"י איתי שרעבי.

הקלות

הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.65 מ' לשם בניית ממ"ד .

בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תוספת שלש קומות לבניין בן 5 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע.

תוספת 20 יח"ד על 40 יח"ד קיימות סה"כ 60 יח"ד.

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:

קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ'

קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ'

קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'.

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית.

מעלית ומדרגות

מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בניין בגישה ישירה לכל הדירות – אין מניעה לאשר.

ח"ד תכנון עיר: מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות.

לסמן מידות מעליות ומדרגות.

לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים.

מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים)

הפיכת שטחי שירות לעיקרי – בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות.

קומות חדשות

קומות ה' ו- ו' מוצעות קומות חדשות ובהן 10 יח"ד בכל קומה.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

במפלס קומה ו' מוצעת קומת דופלקס של יח"ד 48-49 ו- 59-60 כניסה לדירות ממפלס קומה ז'.

קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת וועדת ערר נדרש בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" - המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר - המוצע עומד בדרישה - מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס.

בין מפלסי קומה ד' ו-ה' - מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגישים בקומות החדשות.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.

ח"ד תכנון: מוצע גובה חדר יציאה לגג בגובה 2.5 מ' ממפלס רצפת הגג. מקובל.

חזיתות וחתיכים

יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8.

ח"ד תכנון לעניין חזיתות: קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחידות ויזואלית בחזית זו.

מחסנים

מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתיכים.

לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים.

מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בחצרות

מרפסות יח"ד מס' 24 , 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זהות לתכנית.

באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכניות. יש לסנכרן.

מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גינן ברוחב 1.2 מ', מקובל.

מסתורים

הוצעו מסתורים בחזיתות הבניינים.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה.

עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי.

עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינו מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינוי מוצע). יש לנסות ולשמרו.

יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינוי. ולייצר רצועת גינן ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

חו"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל חו"ד מח' נגישות.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים פחים טמונים במגרש החנייה בחזית הצפונית. יש לתאם עם מח' תברואה בנוגע לקיבולת הפחים לאור הגידול המוצע ביח"ד.

חו"ד תברואה - לאשר את הבקשה – מוטמן 1 – תנאי לקבלת טופס 4.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, מיזוג אוויר וארון תשתיות.

יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש.

חו"ד תכנון עיר:

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).

בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת.

קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות.

יש לשים לב כי בחו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב מי נגר בתכנית ללא פתרון מלא - 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.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

היזם הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי. פגיעה ברחבה הציבורית.

המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבינוי הקיים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות.

אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה.

העמסה על תשתיות קימות, מצוקת חניה ללא פתרון חניה בתכנית.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

המלצת המחלקה

לפרסם לפי סעיף 149 עבור נסיגות בקומות חדשות

חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה.

המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא: 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו-8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות.

הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת שטח מגוון הפונה לשד' לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות.

מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך- להגדיל את נפח החניון באמצעות מתקן חניה רבובטי בכמה מפלסים.

מובא להכרעת וועדה לעניין החניה

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:

קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ'

קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ'

קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'.

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית.

לסדר קווי בנין בתוכניות, בכל מפלס נראה אחרת.

מעלית ומדרגות

מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בניין בגישה ישירה לכל הדירות – אין מניעה לאשר.

חו"ד תכנון עיר: מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות.

לסמן מידות מעליות ומדרגות.

לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים.

מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים)

הפיכת שטחי שירות לעיקרי – בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות.

קומות חדשות

קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת וועדת ערר נדרש בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" - המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר - המוצע עומד בדרישה - מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס.

בין מפלסי קומה ד' ו-ה' - מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגישים בקומות החדשות.

חזיתות וחתכים

יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8.

ח"ד תכנון לעניין חזיתות: קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחידות ויזואלית בחזית זו.

מחסנים

מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים.

לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים.

מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בחצרות

מרפסות יח"ד מס' 24 , 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זהות לתכנית.

באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכניות. יש לסנכרן.

מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גיבון ברוחב 1.2 מ', מקובל.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה.

עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי.

עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינוי מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינוי מוצע). יש לנסות ולשמרו.

יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינוי. ולייצר רצועת גיבון ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

חו"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל חו"ד מח' נגישות.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, מיזוג אוויר וארון תשתיות.

יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש.

חו"ד תכנון עיר:

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).

בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת.

קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות.

יש לשים לב כי בחו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב מי נגר בתכנית ללא פתרון מלא - 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.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

היזם הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי. פגיעה ברחבה הציבורית.

המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבינוי הקיים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות.

אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה.

העמסה על תשתיות קימות, מצוקת חניה ללא פתרון חניה בתכנית.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2022/0235.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	
מהות בקשה	תוספת של 3 קומות וקומה בנסיגה, מעל בניין קיים לשימור בן 2 קומות מעל קומת מרתף.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בעמ א.מ. גורן
עורך הבקשה	אדריכל קופרשטוק ירון
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רש"י 75, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	83	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30072ג	תחילת תוקף	16/07/1959		

תאור הבקשה

דיון חוזר לשינויים ותוספת שטחים אשר נדרשו עפ"י ראשות מוסמכת.

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 22.03.2023	כעת נדרש להגדיל את חדר המשאבות ומאגר מים עפ"י דרישת חברת הגיחון, בהתאם לכך הוזזו חדר המשאבות ומאגר המים לתת הקרקע וכתוצאה מכך נעשו שינויים בחלוקת שטחי מחסנים ותוספת של 17 מ"ר של שטחי אחסנה ובנוסף שטח של כ- 19 מ"ר חדר משאבות – אין

מניעה לאשר את תוספת השטחים המוצעים. ניתן להסיר את חישובי השטחים מחדרי מאגר המים. בנוסף הוצע קירוי למתקן החניה מחוץ לקו בנין ולא ניתן לאשר, יש להסיר קירוי וכן מחישוב השטחים – יש לתאם מול הצוות המקצועי. פיתוח השטח, מיקום בלוני גז וגמל מים יתואמו מול הצוות המקצועי מחדש בהתאם להנחיות מרחביות. ייתר החלטות הוועדה מתאריך 22.03.2023 ממשיכות לחול.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30072 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי	13/05/2024	חוות דעת תכנונית
קוו בניין מזרחי, חריגה של 60 ס"מ. קוו בניין מערבי, חריגה של 140 ס"מ. קוו בניין צפוני, חריגה חלקית עד 60 ס"מ. קוו בניין דרומי, חריגה חלקית של מבנה כניסה לחניון בקוואפס.	22/05/2023	הכנת נוסח פרסום

מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין. הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ודירה בגג מעל קומת מרתף והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה מס"י 9 יח"ד קיימות 9 יח"ד מס"י 13 יח"ד מוצעות 13 יח"ד סך הכל יחידות 22 חדרים מוגנים חורגים מקווי בניין תמ"א		
חו"ד מח' הרישוי הבקשה נדודנה בוועדה, החלטת הועדה מתאריך 07/09/22 לפרסם את הבקשה עבור ממ"דים החורגים מקו בניין ולהשלים תנאים טרם דיון. הבקשה פורסמה בשנית – לא התקבלו התנגדויות. הושלמו תנאים טרם דיון. חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית. עבור 23 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 2-38 דרוש 14 מ"ח עפ"י התקן (שימור). מוצע 15 מ"ח באמצעות מתקן חניה אוטומטי.. יועץ תנועה – משה אלבוחר, תכנית תנועה בדף 2. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתק"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה: מוצעות 22 יח"ד עפ"י הפירוט הבא: 20 יח"ד מתחת 95 מ"ר ו 2 יח"ד מעל 95 מ"ר. עפ"י תקן חניה נמוך לאזור זה יש להציע 22 חניות. מוצע מבנה מתקן חניה בחזית דרום מזרחית של קומת הקרקע. מוצעות בסה"כ 16 חניות בקומת מרתף ובארבע קומות חניה תת"ק (קומה אחת הנה חלל כפול למתקן). יש לתקן את טבלת מאזן החניה עפ"י 22 יח"ד מוצעות.	22/03/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חו"ד הנדסית – התקבלה בתאריך – 30.01.22. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה (במערכת מופיע כאישור אוטומטי - הבקשה נבחנה ואושרה ע"י איכות סביבה). חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה. חו"ד תכנון לעניין תברואה: מיקום אצירה ופינוי אשפה מוצע בפחים טמונים בצד המערבי של רחוב הטורים. מיקום מאושר ע"י מח' תכנון, בכפוף לאישור אגף תברואה (בנוגע למיקום ולקיבולת). חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וניתן לקדם את הבקשה לאור חשיבות מימוש התכנית לחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה, בכפוף לתיקונים הבאים: יצוין כי הבקשה מציעה חריגה ממדיניות התכנון בקומה. אך כיוון שהתכנית מציעה חניון תת קרקעי בתחומה וכן אינה כוללת שימוש בחלל גג רעפים, שימוש המתאפשר ברוב המבנים הסמוכים במרקם הקיים, ניתן לאפשר חריגה מ-5 קומות ולהציע קומה שישית בנסיגה היקפית רחבה יותר מהמוצע. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: קוו בניין מזרחי, חריגה של 60 ס"מ - בנייה על קונטור בניין קיים . קוו בניין מערבי, חריגה של 140 ס"מ. - בנייה על קונטור בניין קיים . קוו בניין צפוני, חריגה חלקית עד 60 ס"מ - בנייה על קונטור בניין קיים .		

קוו בניין דרומי, חריגה חלקית של מבנה כניסה לחניון בקוו אפס - לאפשר כניסה לחניון תת קרקעי מבלי לפגוע בבניין לשימור. מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין - לאפשר מרפסות סוכה בשכונה חרדית . הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ודירה בגג מעל קומת מרתף והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . מס' יח"ד קיימות 9 יח"ד , מס' יח"ד מוצעות 13 יח"ד , סך הכל יחידות 22 . קווי בניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם: קו בניין צידי – 2 מ'. קו בניין קדמי ואחורי – 3 מ'. מדובר בבניין הממוקם בפינת הרחובות. הבניה המוצעת הינה מחוץ לתחום קווי הבניין המותרים בחזיתות מזרחית, מערבית וצפונית הנשארות מטעמי שימור ובניה על קונטור בניין קיים, מרפסת זיז בחזית צפונית המשכיות למרפסת קיימת ומרפסות זיז החורגות מקו בניין בחזיתות מזרח ומערב. הבקשה מציעה חריגות בקווי הבניין של 60 – 140 ס"מ בניה על קונטור קיים בהתאם לתקנות סטיה ניכרת סעיף 5(ב) "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים , באותו קטע רחוב, בין שני צמתים" הוצגה הוכחה ע"פ רוב בניינים ברחוב כמו"כ פורסמו הקלות לנושא חריגות מקווי הבניין - ע"כ אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בחריגות מקווי הבניין. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 1441.5 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 1375.73 מ"ר .		

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב שטחים שהכולל עובי קיר מלא בכל המפלסים. שטחי שירות יש לצמצם חדרי ממ"דים החורגים מקווי בניין עד ל- 9 מ"ר נטו. יש לצמצם חדרי ממ"דים בתחום קווי בניין עד ל- 12 מ"ר ברוטו, או לחילופין לחשב את הייתרה כשטחים עיקריים. לצמצם שטחי מערכות טכניות עד ל- 2% משטח המגרש בהתאם לתקנות שטחי שירות. מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% עבור כל מחסן. לסדר מיספור מחסנים מחדש (חסר 2 מחסנים – 19 ו- 20), להציע מחסנים כמספר יח"ד. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') ח"ד תכנון עיר: מוצעת יציקת מפלס רצפת קומת מרתף חדשה אשר מייצרת גובה קומה לאחר הנמכת תקרה של 2.4 מ'. יש להציע רצפה במפלס גבוה יותר ולהראות פתרונות טכניים חלופיים לאוורור ולמערכות כך שגובה קומת מחסנים לא יעלה על 2.2. נטו(רצפה תקרה) ללא הנמכות. פיתוח שטח ח"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). ח. בלוני גז המוצע חורג מקו בניין אשר מהווה סטייה ניכרת ואינו מתאים תכנונית, ע"כ יש לתכנן במגרש צובר גז מוטמן. יש להציג פתרון עבור גמל מים המצניע את הגמלי מים ובהתאם לנדרש ע"פ התמ"א.		

סימוני עצים כמו במבא"ת (שימור/עקירה/העתקה) - סימון עצים חדשים לנטיעה בירוק. תברואה חו"ד תכנון עיר: מיקום אצירה ופינוי אשפה מוצע בפחים טמונים בצד המערבי של רחוב הטורים. מיקום מאושר ע"י מח' תכנון, בכפוף לאישור אגף תברואה (בנוגע למיקום ולקיבולת). חו"ד תברואה: לאשר את הבקשה - כתנאי לטופס 4 יש לבצע את המוטמנים או לחלופין לשלם לאגף התברואה את ביצוע המוטמנים (והאגף יציב את המוטמנים) מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. יש להציג חישוב מפורט (הוצג חישוב של 10%) בנפרד מהתכנית קומת קרקע. חזיתות: חו"ד תכנון עיר: חזית צפונית לרחוב רש"י, יש להתאים מיקומי פתחים חדשים עפ"י הקיים בדגש על פתח ויטרינה רחב, יח"ד מוצעת בפינה הצפון מערבית מפלס +15.00. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. מרפסות מוצעת מרפסת זיז עוקבת בהתאם למרפסת קיימת מחוץ לקו בניין קדמי חזית צפונית – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית ומזרחית בתוך תחום קו בנין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית מחוץ לקו בנין – לא		

ניתן לאשר חריגה מחוץ לקווי בנין בהתאם לתכנית 516880, יש לבטל מרפסות. מוצעות מרפסות זיז בחזית קדמית מערבית מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר חריגה מחוץ לקווי בנין בהתאם לתכנית 516880, יש לבטל מרפסות. לצמצם שימוש במרפסת גג עד לתחום קו בנין. יש לשנות את מעקה מרפסת הגג למעקה בנוי. להוסיף מפלסים במרפסות ומעקות בחתכים וחזיתות. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: בקומת הקרקע בפינה הדרום מערבית בצומת הרחובות אלפנדרי והטורים, מוצעת "חצר לדיירים" ונטיעת שני עצים בוגרים. יש לבטל את גדר האבן המוצעת. רח' אלפנדרי הנו צר מאוד ועל כן אין צורך בתיחום ע"י גדר. במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות זיז מקוריות הנשארות מטעמי שימור. יש לצמצם בהתאם מרפסות חזית דרומית ליח"ד מוצעות 7, 15 החורגות מקו בנין מאחר ואינן עוקבות אחר מרפסות זיז קיימות. ניתן להציע מרפסות בנסיגות בינוי בתוך קו בנין מותר תמ"א 38. גג הבניין לציין ע"ג המערכות בגג הבניין את סוג המוצע. להציג בחתכים את המערכות טכניות. יש לשנות את מעקה הגג למעקה בנוי. להנמיך גובה מעקה גג לגובה מינימלי בהתאם לתקנות. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		

הבקשה נדודנה בוועדה, החלטת הועדה מתאריך 07/09/22 לפרסם את הבקשה עבור ממ"דים החורגים מקו בניין ולהשלים תנאים טרם דיון. הבקשה פורסמה בשנית – לא התקבלו התנגדויות. הושלמו תנאים טרם דיון. קווי בניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם: קו בניין צידי – 2 מ'. קו בניין קדמי ואחורי – 3 מ'. מדובר בבניין הממוקם בפינת הרחובות. הבניה המוצעת הינה מחוץ לתחום קווי הבניין המותרים בחזיתות מזרחית, מערבית וצפונית הנשארות מטעמי שימור ובניה על קונטור בניין קיים, מרפסת זיז בחזית צפונית המשכיות למרפסת קיימת ומרפסות זיז החורגות מקו בניין בחזיתות מזרח ומערב. הבקשה מציעה חריגות בקווי הבניין של 60 – 140 ס"מ בניה על קונטור קיים בהתאם לתקנות סטיה ניכרת סעיף 5(ב) "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים" הוצגה הוכחה ע"פ רוב בניינים ברחוב כמו"כ פורסמו הקלות לנושא חריגות מקווי הבניין - ע"כ אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בחריגות מקווי הבניין. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 1441.5 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 1375.73 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38.		

אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב שטחים שהכולל עובי קיר מלא בכל המפלסים. שטחי שירות יש לצמצם חדרי ממ"דים החורגים מקווי בניין עד ל- 9 מ"ר נטו. יש לצמצם חדרי ממ"דים בתחום קווי בניין עד ל- 12 מ"ר ברוטו, או לחילופין לחשב את הייתרה כשטחים עיקריים. לצמצם שטחי מערכות טכניות עד ל- 2% משטח המגרש בהתאם לתקנות שטחי שירות. מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% עבור כל מחסן. לסדר מיספור מחסנים מחדש (חסר 2 מחסנים – 19 ו- 20), להציע מחסנים כמספר יח"ד. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') חז"ד תכנון עיר: מוצעת יציקת מפלס רצפת קומת מרתף חדשה אשר מייצרת גובה קומה לאחר הנמכת תקרה של 2.4 מ'. יש להציע רצפה במפלס גבוה יותר ולהראות פתרונות טכניים חלופיים לאזור ולמערכות כך שגובה קומת מחסנים לא יעלה על 2.2. נטו(רצפה תקרה) ללא הנמכות. פיתוח שטח חז"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). ח. בלוני גז המוצע חורג מקו בניין אשר מהווה סטייה ניכרת ואינו מתאים תכנונית, ע"כ יש לתכנן במגרש צובר גז מוטמן. יש להציג פתרון עבור גמל מים המצניע את הגמלי מים ובהתאם לנדרש ע"פ התמ"א. סימוני עצים כמו במבא"ת (שימור/עקירה/העתקה)- סימון עצים חדשים לנטיעה בירוק.		

מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. יש להציג חישוב מפורט (הוצג חישוב של 10%) בנפרד מהתכנית קומת קרקע. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. מרפסות מוצעת מרפסת זיז עוקבת בהתאם למרפסת קיימת מחוץ לקו בניין קדמי חזית צפונית – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית ומזרחית בתוך תחום קו בנין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר חריגה מחוץ לקווי בנין בהתאם לתכנית 516880, יש לבטל מרפסות. מוצעות מרפסות זיז בחזית קדמית מערבית מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר חריגה מחוץ לקווי בנין בהתאם לתכנית 516880, יש לבטל מרפסות. לצמצם שימוש במרפסת גג עד לתחום קו בנין. יש לשנות את מעקה מרפסת הגג למעקה בנוי. להוסיף מפלסים במרפסות ומעקות בחתכים וחזיתות. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: בקומת הקרקע בפינה הדרום מערבית בצומת הרחובות אלפנדרי והטורים, מוצעת "חצר לדיירים" ונטיעת שני עצים בוגרים. יש לבטל את גדר האבן המוצעת. רח' אלפנדרי הנו צר מאוד ועל כן אין צורך בתיחום ע"י גדר.		

במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות זיז מקוריות הנשארות מטעמי שימור. יש לצמצם בהתאם מרפסות חזית דרומית ליח"ד מוצעות 7, 15 החורגות מקו בנין מאחר ואינן עוקבות אחר מרפסות זיז קיימות. ניתן להציע מרפסות בנסיגות בינוי בתוך קו בנין מותר תמ"א 38. גג הבניין לציין ע"ג המערכות בגג הבניין את סוג המוצע. להציג בחתכים את המערכות טכניות. יש לשנות את מעקה הגג למעקה בנוי. להנמיך גובה מעקה גג לגובה מינימלי בהתאם לתקנות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חו"ד מח' הרישוי הבקשה נדודנה בוועדה, החלטת הועדה מתאריך 07/09/22 לפרסם את הבקשה עבור ממ"דים החורגים מקו בניין ולהשלים תנאים טרם דיון. הבקשה פורסמה בשנית – לא התקבלו התנגדויות. הושלמו תנאים טרם דיון. חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית. עבור 23 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-2 דרוש 14 מ"ח עפ"י התקן (שימור). מוצע 15 מ"ח באמצעות מתקן חניה אוטומטי.. יועץ תנועה – משה אלבוחר, תכנית תנועה בדף 2. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת	28/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מתקן חניה בתק"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה: מוצעות 22 יח"ד עפ"י הפירוט הבא: 20 יח"ד מתחת 95 מ"ר ו 21 יח"ד מעל 95 מ"ר. עפ"י תקן חניה נמוך לאזור זה יש להציע 22 חניות. מוצע מבנה מתקן חניה בחזית דרום מזרחית של קומת הקרקע . מוצעות בסה"כ 16 חניות בקומת מרתף ובארבע קומות חניה תת"ק (קומה אחת הנה חלל כפול למתקן). יש לתקן את טבלת מאזן החניה עפ"י 22 יח"ד מוצעות. חו"ד הנדסית – התקבלה בתאריך – 30.01.22. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה (במערכת מופיע כאישור אוטומטי - הבקשה נבחנה ואושרה ע"י איכות סביבה). חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה. חו"ד תכנון לעניין תברואה: מיקום אצירה ופינוי אשפה מוצע בפחים טמונים בצד המערבי של רחוב הטורים. מיקום מאושר ע"י מח' תכנון, בכפוף לאישור אגף תברואה (בנוגע למיקום ולקיבולת). חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וניתן לקדם את הבקשה לאור חשיבות מימוש התכנית לחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה, בכפוף לתיקונים הבאים: יצוין כי הבקשה מציעה חריגה ממדיניות התכנון בקומה. אך כיוון שהתכנית מציעה חניון תת קרקעי בתחומה וכן אינה כוללת שימוש בחלל גג רעפים, שימוש המתאפשר ברוב המבנים הסמוכים במרקם הקיים, ניתן לאפשר חריגה מ-5 קומות ולהציע קומה שישית בנסיגה היקפית רחבה יותר מהמוצע.		

פרסום פורסמו ההקלות הבאות: קוו בניין מזרחי, חריגה של 60 ס"מ - בנייה על קונטור בניין קיים . קוו בניין מערבי, חריגה של 140 ס"מ. - בנייה על קונטור בניין קיים . קוו בניין צפוני, חריגה חלקית עד 60 ס"מ - בנייה על קונטור בניין קיים . קוו בניין דרומי, חריגה חלקית של מבנה כניסה לחניון בקוואפס - לאפשר כניסה לחניון תת קרקעי מבלי לפגוע בבניין לשימור . מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין - לאפשר מרפסות סוכה בשכונה חרדית . הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ודירה בגג מעל קומת מרתף והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . מס' יח"ד קיימות 9 יח"ד , מס' יח"ד מוצעות 13 יח"ד , סך הכל יחידות 22 . קווי בניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם: קו בניין צידי – 2 מ'. קו בניין קדמי ואחורי – 3 מ'. מדובר בבניין הממוקם בפינת הרחובות. הבניה המוצעת הינה מחוץ לתחום קווי הבניין המותרים בחזיתות מזרחית, מערבית וצפונית הנשארות מטעמי שימור ובניה על קונטור בניין קיים, מרפסת זיז בחזית צפונית המשכיות למרפסת קיימת ומרפסות זיז החורגות מקו בניין בחזיתות מזרח ומערב. הבקשה מציעה חריגות בקווי הבניין של 60 – 140 ס"מ בניה על קונטור קיים בהתאם לתקנות סטיה ניכרת סעיף 5(ב) "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים , באותו קטע רחוב, בין שני צמתים" הוצגה הוכחה ע"פ רוב בניינים		

ברחוב כמו"כ פורסמו הקלות לנושא חריגות מקווי הבניין - ע"כ אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בחריגות מקווי הבניין. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 1441.5 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 1375.73 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב שטחים שהכולל עובי קיר מלא בכל המפלסים. שטחי שירות יש לצמצם חדרי ממ"דים החורגים מקווי בניין עד ל- 9 מ"ר נטו. יש לצמצם חדרי ממ"דים בתחום קווי בניין עד ל- 12 מ"ר ברוטו, או לחילופין לחשב את הייתרה כשטחים עיקריים. לצמצם שטחי מערכות טכניות עד ל- 2% משטח המגרש בהתאם לתקנות שטחי שירות. מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% עבור כל מחסן. לסדר מיספור מחסנים מחדש (חסר 2 מחסנים – 19 ו- 20), להציע מחסנים כמספר יח"ד. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') חו"ד תכנון עיר: מוצעת יציקת מפלס רצפת קומת מרתף חדשה אשר מייצרת גובה קומה לאחר הנמכת תקרה של 2.4 מ'. יש להציע רצפה במפלס גבוה יותר ולהראות פתרונות טכניים חלופיים לאוורור ולמערכות כך שגובה קומת מחסנים לא יעלה על 2.2. נטו(רצפה תקרה) ללא הנמכות. פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט		

בתוכנית פיתוח ותוכנית (גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). ח. בלוני גז המוצע חורג מקו בניין אשר מהווה סטייה ניכרת ואינו מתאים תכנונית, ע"כ יש לתכנן במגרש צובר גז מוטמן. יש להציג פתרון עבור גמל מים המצניע את הגמלי מים ובהתאם לנדרש ע"פ התמ"א. סימוני עצים כמו במבא"ת (שימור/עקירה/העתקה)- סימון עצים חדשים לנטיעה בירוק. תברואה חו"ד תכנון עיר: מיקום אצירה ופינוי אשפה מוצע בפחים טמונים בצד המערבי של רחוב הטורים. מיקום מאושר ע"י מח' תכנון, בכפוף לאישור אגף תברואה (בנוגע למיקום ולקיבולת). חו"ד תברואה: לאשר את הבקשה - כתנאי לטופס 4 יש לבצע את המוטמנים או לחלופין לשלם לאגף התברואה את ביצוע המוטמנים (והאגף יציב את המוטמנים) מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. יש להציג חישוב מפורט (הוצג חישוב של 10%) בנפרד מהתכנית קומת קרקע. חזיתות: חו"ד תכנון עיר: חזית צפונית לרחוב רש"י, יש להתאים מיקומי פתחים חדשים עפ"י הקיים בדגש על פתח ויטרינה רחב, יח"ד מוצעת בפניה הצפון מערבית מפלס +15.00. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.		

מרפסות מוצעת מרפסת זיז עוקבת בהתאם למרפסת קיימת מחוץ לקו בניין קדמי חזית צפונית – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית ומזרחית בתוך תחום קו בנין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר חריגה מחוץ לקווי בנין בהתאם לתכנית 516880, יש לבטל מרפסות. מוצעות מרפסות זיז בחזית קדמית מערבית מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר חריגה מחוץ לקווי בנין בהתאם לתכנית 516880, יש לבטל מרפסות. לצמצם שימוש במרפסת גג עד לתחום קו בנין. יש לשנות את מעקה מרפסת הגג למעקה בנוי. להוסיף מפלסים במרפסות ומעקות בחתכים וחזיתות. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: בקומת הקרקע בפינה הדרום מערבית בצומת הרחובות אלפנדרי והטורים, מוצעת "חצר לדיירים" ונטיעת שני עצים בוגרים. יש לבטל את גדר האבן המוצעת. רח' אלפנדרי הנו צר מאוד ועל כן אין צורך בתיחום ע"י גדר. במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות זיז מקוריות הנשארות מטעמי שימור. יש לצמצם בהתאם מרפסות חזית דרומית ליח"ד מוצעות 7, 15 החורגות מקו בנין מאחר ואינן עוקבות אחר מרפסות זיז קיימות. ניתן להציע מרפסות בנסיגות בינוי בתוך קו בנין מותר תמ"א 38. גג הבניין לציין ע"ג המערכות בגג הבניין את סוג המוצע.		

להציג בחתכים את המערכות טכניות. יש לשנות את מעקה הגג למעקה בנוי. להנמיך גובה מעקה גג לגובה מינימלי בהתאם לתקנות. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף הבקשה נדודנה בוועדה, החלטת הועדה מתאריך 07/09/22 לפרסם את הבקשה עבור ממ"דים החורגים מקו בניין ולהשלים תנאים טרם דיון. הבקשה פורסמה בשנית – לא התקבלו התנגדויות. הושלמו תנאים טרם דיון. קווי בניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם: קו בניין צידי – 2 מ'. קו בניין קדמי ואחורי – 3 מ'. מדובר בבניין הממוקם בפינת הרחובות. הבניה המוצעת הינה מחוץ לתחום קווי הבניין המותרים בחזיתות מזרחית, מערבית וצפונית הנשארות מטעמי שימור ובניה על קונטור בניין קיים, מרפסת זיז בחזית צפונית המשכיות למרפסת קיימת ומרפסות זיז החורגות מקו בניין בחזיתות מזרח ומערב. הבקשה מציעה חריגות בקווי הבניין של 60 – 140 ס"מ בניה על קונטור קיים בהתאם לתקנות סטיה ניכרת סעיף 5(ב) "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו		

קטע רחוב, בין שני צמתים" הוצגה הוכחה ע"פ רוב בניינים ברחוב כמו"כ פורסמו הקלות לנושא חריגות מקווי הבניין - ע"כ אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בחריגות מקווי הבניין. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 1441.5 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 1375.73 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב שטחים שהכולל עובי קיר מלא בכל המפלסים. שטחי שירות יש לצמצם חדרי ממ"דים החורגים מקווי בניין עד ל- 9 מ"ר נטו. יש לצמצם חדרי ממ"דים בתחום קווי בניין עד ל- 12 מ"ר ברוטו, או לחילופין לחשב את הייתרה כשטחים עיקריים. לצמצם שטחי מערכות טכניות עד ל- 2% משטח המגרש בהתאם לתקנות שטחי שירות. מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% עבור כל מחסן. לסדר מיספור מחסנים מחדש (חסר 2 מחסנים – 19 ו- 20), להציע מחסנים כמספר יח"ד. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') חו"ד תכנון עיר: מוצעת יציקת מפלס רצפת קומת מרתף חדשה אשר מייצרת גובה קומה לאחר הנמכת תקרה של 2.4 מ'. יש להציע רצפה במפלס גובה יותר ולהראות פתרונות טכניים חלופיים לאוורור ולמערכות כך שגובה קומת מחסנים לא יעלה על 2.2. נטו(רצפה תקרה) ללא הנמכות. פיתוח שטח		

חו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). ח. בלוני גז המוצע חורג מקו בניין אשר מהווה סטייה ניכרת ואינו מתאים תכנונית, ע"כ יש לתכנן במגרש צובר גז מוטמן. יש להציג פתרון עבור גמל מים המצניע את הגמלי מים ובהתאם לנדרש ע"פ התמ"א. סימוני עצים כמו במבא"ת (שימור/עקירה/העתקה) - סימון עצים חדשים לנטיעה בירוק. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. יש להציג חישוב מפורט (הוצג חישוב של 10%) בנפרד מהתכנית קומת קרקע. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. מרפסות מוצעת מרפסת זיז עוקבת בהתאם למרפסת קיימת מחוץ לקו בניין קדמי חזית צפונית – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית ומזרחית בתוך תחום קו בנין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר חריגה מחוץ לקווי בנין בהתאם לתכנית 516880,		

יש לבטל מרפסות. מוצעות מרפסות זיז בחזית קדמית מערבית מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר חריגה מחוץ לקווי בנין בהתאם לתכנית 516880, יש לבטל מרפסות. לצמצם שימוש במרפסת גג עד לתחום קו בנין. יש לשנות את מעקה מרפסת הגג למעקה בנוי. להוסיף מפלסים במרפסות ומעקות בחתכים וחזיתות. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: בקומת הקרקע בפינה הדרום מערבית בצומת הרחובות אלפנדרי והטורים, מוצעת "חצר לדיירים" ונטיעת שני עצים בוגרים. יש לבטל את גדר האבן המוצעת. רח' אלפנדרי הנו צר מאוד ועל כן אין צורך בתיחום ע"י גדר. במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות זיז מקוריות הנשארות מטעמי שימור. יש לצמצם בהתאם מרפסות חזית דרומית ליח"ד מוצעות 7, 15 החורגות מקו בנין מאחר ואינן עוקבות אחר מרפסות זיז קיימות. ניתן להציע מרפסות בנסיגות בינוי בתוך קו בנין מותר תמ"א 38. גג הבניין לציין ע"ג המערכות בגג הבניין את סוג המוצע. להציג בחתכים את המערכות טכניות. יש לשנות את מעקה הגג למעקה בנוי. להנמיך גובה מעקה גג לגובה מינימלי בהתאם לתקנות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	27/02/2023	חוות דעת תכנונית

62		
תחילת תוקף:		
16/07/1959		
ייעוד הקרקע:		
מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות:		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יזן 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		
פרסום משלים - חדרים מוגנים חורגים מקווי בניין תמ"א	01/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הממ"דים המוצעים בבקשה הינם חורגים מקו בניין תמ"א. לא בוצע פרסום לחריגה הנ"ל בזמן פתיחת הבקשה. יש להשלים פרסום לנושא זה.	07/09/2022	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

לאחר הפרסום, תובא הבקשה בשנית לדיון.		
חו חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 62 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין	30/08/2022	חוות דעת תכנונית

יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		

שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		

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		

ח"ד מח' הרישוי ח"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית. עבור 23 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-2 דרוש 14 מ"ח עפ"י התקן (שימור). מוצע 15 מ"ח באמצעות מתקן חניה אוטומטי.. יועץ תנועה – משה אלבוחר, תכנית תנועה בדף 2. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתק"י. ח"ד תכנון עיר לעניין חניה: מוצעות 22 יח"ד עפ"י הפירוט הבא: 20 יח"ד מתחת 95 מ"ר ו 2 יח"ד מעל 95 מ"ר. עפ"י תקן חניה נמוך לאזור זה יש להציע 22 חניות. מוצע מבנה מתקן חניה בחזית דרום מזרחית של קומת הקרקע . מוצעות בסה"כ 16 חניות בקומת מרתף ובארבע קומות חניה תת"ק (קומה אחת הנה חלל כפול למתקן). יש לתקן את טבלת מאזן החניה עפ"י 22 יח"ד מוצעות. ח"ד הנדסית – התקבלה בתאריך – 30.01.22. ח"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים. ח"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה.	30/08/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – אושר אוטומטי ע"י המערכת. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה. חו"ד תכנון לעניין תברואה: מיקום אצירה ופינוי אשפה מוצע בפחים טמונים בצד המערבי של רחוב הטורים. מיקום מאושר ע"י מח' תכנון, בכפוף לאישור אגף תברואה (בנוגע למיקום ולקיבולת). חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וניתן לקדם את הבקשה לאור חשיבות מימוש התכנית לחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה, בכפוף לתיקונים הבאים: יצוין כי הבקשה מציעה חריגה ממדיניות התכנון בקומה. אך כיוון שהתכנית מציעה חניון תת קרקעי בתחומה וכן אינה כוללת שימוש בחלל גג רעפים, שימוש המתאפשר ברוב המבנים הסמוכים במרקם הקיים, ניתן לאפשר חריגה מ-5 קומות ולהציע קומה שישית בנסיגה היקפית רחבה יותר מהמוצע. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: קוו בניין מזרחי, חריגה של 60 ס"מ - בנייה על קונטור בניין קיים . קוו בניין מערבי, חריגה של 140 ס"מ. - בנייה על קונטור בניין קיים . קוו בניין צפוני, חריגה חלקית עד 60 ס"מ - בנייה על קונטור בניין קיים . קוו בניין דרומי, חריגה חלקית של מבנה כניסה לחניון בקוואפס - לאפשר כניסה לחניון תת קרקעי מבלי לפגוע בבניין לשימור . מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין - לאפשר מרפסות סוכה בשכונה חרדית . הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ודירה בגג מעל קומת מרתף והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה .		

מס' יח"ד קיימות 9 יח"ד , מס' יח"ד מוצעות 13 יח"ד , סך הכל יחידות 22 . קווי בניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם: קו בניין צידי – 2 מ'. קו בניין קדמי ואחורי – 3 מ'. מדובר בבניין הממוקם בפינת הרחובות. הבניה המוצעת הינה מחוץ לתחום קווי הבניין המותרים בחזיתות מזרחית, מערבית וצפונית הנשארות מטעמי שימור ובניה על קונטור בניין קיים, מרפסת זיז בחזית צפונית המשכיות למרפסת קיימת ומרפסות זיז החורגות מקו בניין בחזיתות מזרח ומערב. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 1441.5 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 1375.73 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב שטחים שהכולל עובי קיר מלא בכל המפלסים. שטחי שירות יש לצמצם חדרי ממ"דים החורגים מקווי בניין עד ל- 9 מ"ר נטו. יש לצמצם חדרי ממ"דים בתחום קווי בניין עד ל- 12 מ"ר ברוטו, או לחילופין לחשב את הייתרה כשטחים עיקריים. לצמצם שטחי מערכות טכניות עד ל- 2% משטח המגרש בהתאם לתקנות שטחי שירות.		

לא פורסמה הקלה על חריגה מקו בניין לעניין ממ"דים אך פורסמו הקלות כלליות של קווי הבניין בבניה על קונטור בניין קיים. מובא להכרעת וועדה לעניין פרסום ממד"ים מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% עבור כל מחסן. לסדר מיספור מחסנים מחדש (חסר 2 מחסנים – 19 ו- 20), להציע מחסנים כמספר יח"ד. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') חו"ד תכנון עיר: מוצעת יציקת מפלס רצפת קומת מרתף חדשה אשר מייצרת גובה קומה לאחר הנמכת תקרה של 2.4 מ'. יש להציע רצפה במפלס גבוה יותר ולהראות פתרונות טכניים חלופיים לאוורור ולמערכות כך שגובה קומת מחסנים לא יעלה על 2.2. נטו(רצפה תקרה) ללא הנמכות. פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). ח. בלוני גז המוצע חורג מקו בניין אשר מהווה סטייה ניכרת ואינו מתאים תכנונית, ע"כ יש לתכנן במגרש צובר גז מוטמן. יש להציג פתרון עבור גמל מים המצניע את הגמלי מים ובהתאם לנדרש ע"פ התמ"א. סימוני עצים כמו במבא"ת (שימור/עקירה/העתקה)- סימון עצים חדשים לנטיעה בירוק. תברואה חו"ד תכנון עיר: מיקום אצירה ופינוי אשפה מוצע בפחים טמונים בצד המערבי של רחוב הטורים. מיקום מאושר ע"י מח' תכנון, בכפוף לאישור אגף תברואה (בנוגע למיקום		

ולקיבולת). חו"ד תברואה: לאשר את הבקשה - כתנאי לטופס 4 יש לבצע את המוטמנים או לחלופין לשלם לאגף התברואה את ביצוע המוטמנים (והאגף יציב את המוטמנים) מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות לחלול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלול, יש/ להציג פתרון לחלול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. יש להציג חישוב מפורט (הוצג חישוב של 10%) בנפרד מהתכנית קומת קרקע. חזיתות: חו"ד תכנון עיר: חזית צפונית לרחוב רש"י, יש להתאים מיקומי פתחים חדשים עפ"י הקיים בדגש על פתח ויטרינה רחב, יח"ד מוצעת בפניה הצפון מערבית מפלס +15.00. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. מרפסות מוצעת מרפסת זיז עוקבת בהתאם למרפסת קיימת מחוץ לקו בניין קדמי חזית צפונית – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית ומזרחית בתוך תחום קו בנין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר חריגה מחוץ לקווי בנין בהתאם לתכנית 516880, יש לבטל מרפסות. מוצעות מרפסות זיז בחזית קדמית מערבית מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר חריגה מחוץ לקווי בנין בהתאם לתכנית 516880, יש לבטל מרפסות. לצמצם שימוש במרפסת גג עד לתחום קו בנין.		

יש לשנות את מעקה מרפסת הגג למעקה בנוי. להוסיף מפלסים במרפסות ומעקות בחתכים וחזיתות. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: בקומת הקרקע בפינה הדרום מערבית בצומת הרחובות אלפנדרי והטורים, מוצעת "חצר לדיירים" ונטיעת שני עצים בוגרים. יש לבטל את גדר האבן המוצעת. רח' אלפנדרי הנו צר מאוד ועל כן אין צורך בתיחום ע"י גדר. במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות זיז מקוריות הנשארות מטעמי שימור. יש לצמצם בהתאם מרפסות חזית דרומית ליח"ד מוצעות 7, 15 החורגות מקו בנין מאחר ואינן עוקבות אחר מרפסות זיז קיימות. ניתן להציע מרפסות בנסיגות בינוי בתוך קו בנין מותר תמ"א 38. גג הבניין לציין ע"ג המערכות בגג הבניין את סוג המוצע. להציג בחתכים את המערכות טכניות. יש לשנות את מעקה הגג למעקה בנוי. להנמיך גובה מעקה גג לגובה מינימלי בהתאם לתקנות. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a המלצת המחלקה לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים		

בנוסף מובא להכרעת וועדה לעניין פרסום ממד"ים חו"ד מחלקת איכות הסביבה – אושר אוטומטי ע"י המערכת. קווי בניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם: קו בניין צידי – 2 מ'. קו בניין קדמי ואחורי – 3 מ'. מדובר בבניין הממוקם בפינת הרחובות. הבניה המוצעת הינה מחוץ לתחום קווי הבניין המותרים בחזיתות מזרחית, מערבית וצפונית הנשארות מטעמי שימור ובניה על קונטור בניין קיים, מרפסת זיז בחזית צפונית המשכיות למרפסת קיימת ומרפסות זיז החורגות מקו בניין בחזיתות מזרח ומערב. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 1441.5 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 1375.73 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב שטחים שהכולל עובי קיר מלא בכל המפלסים. שטחי שירות יש לצמצם חדרי ממ"דים החורגים מקווי בניין עד ל- 9 מ"ר נטו.		

יש לצמצם חדרי ממ"דים בתחום קווי בניין עד ל- 12 מ"ר ברוטו, או לחילופין לחשב את הייתה כשטחים עיקריים. לצמצם שטחי מערכות טכניות עד ל- 2% משטח המגרש בהתאם לתקנות שטחי שירות. לא פורסמה הקלה על חריגה מקו בניין לעניין ממ"דים אך פורסמו הקלות כלליות של קווי הבניין בבניה על קונטור בניין קיים. מובא להכרעת וועדה לעניין פרסום ממד"ים מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% עבור כל מחסן. לסדר מיספור מחסנים מחדש (חסר 2 מחסנים – 19 ו- 20), להציע מחסנים כמספר יח"ד. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') חו"ד תכנון עיר: מוצעת יציקת מפלס רצפת קומת מרתף חדשה אשר מייצרת גובה קומה לאחר הנמכת תקרה של 2.4 מ'. יש להציע רצפה במפלס גבוה יותר ולהראות פתרונות טכניים חלופיים לאוורור ולמערכות כך שגובה קומת מחסנים לא יעלה על 2.2. נטון(רצפה תקרה) ללא הנמכות. פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). ח. בלוני גז המוצע חורג מקו בניין אשר מהווה סטייה ניכרת ואינו מתאים תכנונית, ע"כ יש לתכנן במגרש צובר גז מוטמן. יש להציג פתרון עבור גמל מים המצניע את הגמלי מים ובהתאם לנדרש ע"פ התמ"א. סימוני עצים כמו במבא"ת (שימור/עקירה/העתקה)- סימון עצים חדשים לנטיעה בירוק.		

מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. יש להציג חישוב מפורט (הוצג חישוב של 10%) בנפרד מהתכנית קומת קרקע. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. מרפסות מוצעת מרפסת זיז עוקבת בהתאם למרפסת קיימת מחוץ לקו בניין קדמי חזית צפונית – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית ומזרחית בתוך תחום קו בנין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר חריגה מחוץ לקווי בנין בהתאם לתכנית 516880, יש לבטל מרפסות. מוצעות מרפסות זיז בחזית קדמית מערבית מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר חריגה מחוץ לקווי בנין בהתאם לתכנית 516880, יש לבטל מרפסות. לצמצם שימוש במרפסת גג עד לתחום קו בנין. יש לשנות את מעקה מרפסת הגג למעקה בנוי. להוסיף מפלסים במרפסות ומעקות בחתכים וחזיתות. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: בקומת הקרקע בפינה הדרום מערבית בצומת הרחובות אלפנדרי והטורים, מוצעת "חצר לדיירים" ונטיעת שני עצים בוגרים. יש לבטל את גדר האבן המוצעת. רח' אלפנדרי הנו צר מאוד ועל כן אין צורך בתיחום ע"י גדר. במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ		

לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות זיז מקוריות הנשארות מטעמי שימור. יש לצמצם בהתאם מרפסות חזית דרומית ליח"ד מוצעות 7, 15 החורגות מקו בנין מאחר ואינן עוקבות אחר מרפסות זיז קיימות. ניתן להציע מרפסות בנסיגות בינוי בתוך קו בנין מותר תמ"א 38. גג הבניין לציין ע"ג המערכות בגג הבניין את סוג המוצע. להציג בחתכים את המערכות טכניות. יש לשנות את מעקה הגג למעקה בנוי. להנמיך גובה מעקה גג לגובה מינימלי בהתאם לתקנות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
קוו בניין מזרחי, חריגה של 60 ס"מ. - בנייה על קונטור בניין קיים קוו בניין מערבי, חריגה של 140 ס"מ. - בנייה על קונטור בניין קיים קוו בניין צפוני, חריגה חלקית עד 60 ס"מ. - בנייה על קונטור בניין קיים קוו בניין דרומי, חריגה חלקית של מבנה כניסה לחניון בקוו אפס. - לאפשר כניסה לחניון תת קרקעי מבלי לפגוע בבניין לשימור מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין. - לאפשר מרפסות סוכה בשכונה חרדית הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ודירה בגג מעל קומת מרתף והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - מס יח"ד קיימות 9 יח"ד מס יח"ד מוצעות 13 יח"ד סך הכל יחידות 22 -	12/04/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
3	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	כן
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
10	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	כן
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	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר.	כן
14	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה: הנחיות לשיקום וטיפול באבן ובמקומות בהם	כן
15	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע	כן
16	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למ	כן
17	יש לקבל אישור לתיק התייעוד ממחלקת השימור.	כן
18	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדרי	כן
19	ע"פ החלטת ועדה החיזוקים יהיו פנימיים בלבד ובתנאי שמיקום החלונות, הדלתות ופרטי המסגרות ישארו בעומק המ	כן
20	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתק"י.	כן

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך
22.03.2023

כעת נדרש להגדיל את חדר המשאבות ומאגר מים עפ"י דרישת חברת הגיחון, בהתאם לכך הוזזו חדר המשאבות ומאגר המים לתת הקרקע וכתוצאה מכך נעשו שינויים בחלוקת שטחי מחסנים ותוספת של 17 מ"ר של שטחי אחסנה ובנוסף שטח של כ- 19 מ"ר חדר משאבות – אין מניעה לאשר את תוספת השטחים המוצעים.

ניתן להסיר את חישובי השטחים מחדרי מאגר המים.

בנוסף הוצע קירוי למתקן החניה מחוץ לקו בנין ולא ניתן לאשר, יש להסיר קירוי וכן מחישוב השטחים – יש לתאם מול הצוות המקצועי.

פיתוח השטח, מיקום בלוני גז וגמל מים יתואמו מול הצוות המקצועי מחדש בהתאם להנחיות

מרחביות.

ייתר החלטות הוועדה מתאריך 22.03.2023 ממשיכות לחול.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2017/0267.02</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים לתכנית תמ"א 38 עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מקסיקו ישראל בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	45

כתובת האתר

פתח תקוה 5, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	87	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1069848	תחילת תוקף	14/08/2023	1	מגורים ג	2701

תאור הבקשה

ת.ב. 2017/0267.02 רח' פתח תקווה 5-11 - תמ"א 38 - שינויים

גוש: 30236

חלקה: 87

מהות הבקשה:

בקשה לשינויים לתיק 2017/0267.01 – היתר בניה יצא ב- 12.11.2020.

תוספות מוצעות מכוח תכנית 1069848 – תחילת תוקף 14.08.2023.

מוצע שינויים פנימיים, הרחבת ותוספת מרפסות, הגבהת המבנה, שינויים ותוספת שטחים עיקריים לדירות קיימות.

השינויים המוצעים הינם:

כללי – הגבהת המבנה ב- 65 ס"מ.

קומה ד' – 12.48+ - הרחבת מרפסות זיז קיימות.

קומה ה' – 15.77+ - שינויים פנימיים, סגירת מרפסת ע"ח שטח עיקרי שהפך למרפסת, מרפסת גג חדשה, מרפסת זיז חדשה והרחבת מרפסות זיז קיימות.

קומה ו' – 18.71+ - תוספת שטח עיקרי לדירות גג קיימות ומרפסת זיז מוצעת.

פרסום

לא בוצע פרסום לפי 149 בקשה תואמת תבע, בוצע משלוח הודעות בחלקה.

התקבלו 2 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות:

לא בוצע פרסום כנדרש.

השתלטות היזם על רכוש משותף ושטחים ציבוריים.

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בתנאים מוצע בבקשה: כללי – הגבהת המבנה ב- 65 ס"מ. קומה ד' – 12.48+ - הרחבת מרפסות זיז קיימות.

קומה ה' – 15.77+ - שינויים פנימיים, סגירת מרפסת ע"ח שטח עיקרי שהפך למרפסת, מרפסת גג חדשה, מרפסת זיז חדשה והרחבת מרפסות זיז קיימות. קומה ו' – 18.71+ - תוספת שטח עיקרי לדירות גג קיימות ומרפסת זיז מוצעת. תב"ע: קיימת תכנית נקודתית מפורטת בתוקף מ- 2023 הכולל נספח בינוי מפורט מנחה, הבקשה תואמת את נספח הבינוי. פרסום: לא בוצע פרסום לפי 149 בקשה תואמת תבע, בוצע משלוח הודעות בחלקה. התקבלו 2 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: לא בוצע פרסום כנדרש. השתלטות היזם על רכוש משותף ושטחים ציבוריים. המלצת האגף: הבקשה תואמת תב"ע ונספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1069848	13/05/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 14/08/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית : כפיפות לתכנית 10038. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה פרסום לא בוצע פרסום לפי 149 בקשה תואמת תבע, בוצע משלוח הודעות בחלקה. התקבלו 2 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: לא בוצע פרסום כנדרש. השתלטות היזם על רכוש משותף ושטחים ציבוריים. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מנחה. הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום		

25.07.2023 ע"י מח' מידע תכנוני בתיק 2023/6237.00, הבניה המוצעת לא חורגת מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות קומות מותר עפ"י התכנית: 7 מעל הכניסה הקובעת. מס' קומות מוצע: 0 מס' לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גובה המבנה מוצע הגבהת המבנה בכ- 65 ס"מ בהתאם למופיע בנספח הבינוי. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מירבי: 64. לא נמצא חריגות ממס' יח"ד מירבי. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחים עיקריים המותרים לפי תכנית: 6434.05 מ"ר. מוצע שטח עיקרי: 218.39 מ"ר. סך שטחים עיקריים קיים + מוצע: 6199.48 מ"ר. לא נמצא חריגה מסך השטחים עיקריים המותרים. מרפסות זיז		

מוצעות מרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי. תנאים טרם דיון חוות דעת חוו"ד מהנדס: טרם התקבל, יש להגיש כתנאי להוצאת היתר. חוו"ד תכנון עיר: ל"ר – בקשה תואמת תבע. חוו"ד גורמים חוו"ד איכ"ס – לאשר את הבקשה. חוו"ד שפ"ע – לאשר את הבקשה. התנגדויות לא בוצע פרסום לפי 149 בקשה תואמת תבע, בוצע משלוח הודעות בחלקה. התקבלו 2 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: לא בוצע פרסום כנדרש. השתלטות היזם על רכוש משותף ושטחים ציבוריים.		

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 למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות ע"י מגיש הבקשה להיתר.	10
	תנאי לקבלת היתר: הוצאת היתר בניה של תיק 17/267.1	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בתנאים

מוצע בבקשה:

כללי – הגבהת המבנה ב- 65 ס"מ.

קומה ד' – +12.48 - הרחבת מרפסות זיז קיימות.

קומה ה' – +15.77 - שינויים פנימיים, סגירת מרפסת ע"ח שטח עיקרי שהפך למרפסת, מרפסת גג חדשה, מרפסת זיז חדשה והרחבת מרפסות זיז קיימות.

קומה ו' – +18.71 - תוספת שטח עיקרי לדירות גג קיימות ומרפסת זיז מוצעת.

תב"ע:

קיימת תכנית נקודתית מפורטת בתוקף מ- 2023 הכולל נספח בינוי מפורט מנחה,

הבקשה תואמת את נספח הבינוי.

פרסום:

לא בוצע פרסום לפי 149 בקשה תואמת תבע, בוצע משלוח הודעות בחלקה.
התקבלו 2 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות:

לא בוצע פרסום כנדרש.
השתלטות היזם על רכוש משותף ושטחים ציבוריים.

המלצת האגף:
הבקשה תואמת תב"ע ונספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2017/0820.01</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תכנית 115ב
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרידמן ויסברג ג"ני אן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גינזברג שרה חיה
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

גת 7, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	40	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1658	תחילת תוקף	03/03/1972			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014	1	דרך ציבורית / רצועת מסילת	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה מטיפוס הקוטג'ים, הכולל 5 קוטג'ים ברח' גת 7, קרית משה, גוש: 30157 חלקה: 40.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס -2.87: מוצעת תוספת קומה הכוללת ממ"ד ומחסן וחצר אנגלית בחזית הצפונית.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצעת תוספת בינוי בהתאם לתוכנית 115ב'.

קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת סגורה ומרפסת גג.

קומה ב', מפלס +6.00 - מוצעת תוספת קומה ומרפסת גג בחזית הצפונית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה:

"הקלה בדבר בנית ממ"ד ומחסן תת קרקעיים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 40, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות לצורך השלמת תנאים:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתכנית בינוי 115ב', ממ"ד ומחסנים, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלם אישור מח' השימור.

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. שטח בניה : ש. עיקרי מוצע בבקשה: קומה א', מפלס +3.00: מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית בעומק של 2.05 מ', עפ"י נספח בינוי ניתן לאשר בינוי בעומק של 1.50 מ' - יש לצמצם את הבינוי למותר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג, המוצע אינו עפ"י נספח ולא תואם את המאושר לכלל השכנים בבניין זה - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : מח' שימור - התקבלה דחייה, יש להמציא אישור. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 115ב' תחילת תוקף: 10/03/2004	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 115ב' חלה תוכנית בינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח ובינוי בקומת מרתף בנוסף לנספח, פורסמה הקלה בגין קומת המרתף - אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 13.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית - מוצעת חצר אנגלית החורגים מקו בניין - (ראה סעיף חצר אנגלית) שטח בניה: ש. עיקרי מוצע בבקשה: קומת קרקע, מפלס +0.00: תוספת בינוי בעומק של 2.05 מ' בהתאם בהתאם להרחבות הקיימות לשכנים, עפ"י תכנית 115ב' ניתן לאשר 2.25 מ'. קומה א', מפלס +3.00: מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית בעומק של 2.05 מ', עפ"י נספח בינוי ניתן לאשר בינוי בעומק של 1.50 מ' - יש לצמצם את הבינוי למותר. קומה ב', מפלס +6.00: מוצעת תוספת קומה בקונטור המבנה הקיים בגובה של 2.70 מ', המוצע עפ"י המאושר		

בנספח הבינוי. סה"כ שטח הבניה העיקרי המוצע הינו 38.68 מ"ר. ש. שרות מוצע: ממ"ד: מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף בשטח של 9 מ"ר נטו תחת הבינוי המוצע בקומת קרקע, במסגרת קווי הבניין, עפ"י מדיניות המחלקה לתוכנית 115 ב' ובהתאם למאושר לשכנים. מחסן: מוצע תוספת מחסן בשטח של 4.96 מ"ר במסגרת קווי הבניין בקומת המרתף, המוצע עומד ב-8% המותרים. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה, המוצע אינו עפ"י נספח ולא תואם את המאושר לכלל השכנים בבניין זה - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. קומה ב', מפלס +6.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה א', ניתן לאשר עפ"י נספח הבינוי - אין מניעה לאשר. מחסן: קומת מרתף, מפלס -2.87: מוצע תוספת מחסן בקומת התת קרקע, תחת הבית הקיים במסגרת קווי הבניין, בשטח של 4.96 מ"ר, שטח הדירה הינו 182 מ"ר, $8\% = 14.56$ מ"ר. מס' קומות: מוצע בבקשה: תוספת קומה מעל 2 קומות קיימות ושימוש במרתף כשרות, פורסמה הקלה בגין השימוש במרתף, לעניין קומה ב', המוצע בהתאם לנספח הבינוי. גובה בניה: גובה המותר הינו פועל יוצא של מס' הקומות וגובה הקומה המוצעת, המוצע עומד במותר.		

חצר אנגלית: מוצע בבקשה חצר אנגלית בעומק של 0.72 מ' וברוחב של 1.50 מ', עפ"י תקנות תותר חצר אנגלית בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 1.50 מ' - המוצע עומד במותר. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, מח' שימור - התקבלה דחייה, יש להמציא אישור. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תכנית 115ב', וממ"ד ומחסן בקומת המרתף, נדרש 2/3 חתימות שכנים לשימוש בקומת המרתף, הומצאו 4/5 חתימות, כנדרש. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתכנית בינוי 115ב', ממ"ד ומחסנים, לא הומצא אישור מח' השימור - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בניית מחסן וממ"ד תת קרקעים.	26/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחר להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות לצורך השלמת תנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתכנית בינוי 115ב', ממ"ד ומחסנים, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלם אישור מח' השימור.

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.

שטח בניה :

ש. עיקרי מוצע בבקשה:

קומה א', מפלס +3.00: מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית בעומק של 2.05 מ', עפ"י נספח בינוי ניתן לאשר בינוי בעומק של 1.50 מ' - יש לצמצם את הבינוי למותר.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג, המוצע אינו עפ"י נספח ולא תואם את המאושר לכלל השכנים בבניין זה - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

אישור י גורמים :

מח' שימור - התקבלה דחייה, יש להמציא אישור.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1995/0872.07</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"דים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גובר נתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	חדש אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

שחל 59 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	152	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1413א	תחילת תוקף	05/11/1989	10	אזור מגורים 1..	470

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים בן 5 קומות 2 עמודות

9 תתי חלקות,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת ממ"דים עבור 2 דירות

הפיכת שטח מרפסת לשטח עיקרי

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : לא

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת גבעת מרדכי, רחוב שח"ל 59 מבוקשת תוספת בניה כדלקמן: תוספת ממ"דים עבור 2 דירות הכשרת שטח עיקרי למעבר לממ"ד התייחסות לממ"דים: הממ"ד מוצע בחזית אחורית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה אחורית יהיה אטום". ההנחיות לחריגת ממ"ד הפונה לשצ"פ או שפ"פ: "ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול ויותר פתחים בקיר הפונה לשטח הפתוח". הממ"ד חורג בכ-2.95 מ' מקו הבניין הקיים, ונשמר מרווח של כ-1.50 מ' עד לגבול החלקה. כמותר. ממ"דים אלו פורסמו כתכנית צל בתיק 95/872.6. תוספת שטחים:

מבוקשת בניית שטח עיקרי בשטח כולל של 3.13 מ"ר עבור דירה מספר 5, מכוח 6% הקלה כמותית. עם זאת ישנו שטח מרפסת נוסף שהופך לשטח עיקרי בקדמתו, זאת בשל בניית הממ"ד מלפניו, וע"כ יש צורך להכשיר שטח זה. יצוין כי עפ"י תיקון תקנה 202 בתקנות ההתגוננות האזרחית: "בתכנון והקמה של מרחב מוגן דירתי במבנה קיים, רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו". רוב קנייני לבינוי ממ"ד בשטח משותף: עפ"י מסמך רוב קנייני, בבינוי ממ"ד בשטח משותף: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה המהווים 2/3 בעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה קיימים 9 תתי חלקות, כאשר 1/3 מתוכם מהווה 3 דיירים התקבלה חתימת 6 מבעלי הזכויות במגרש כולל המבקשים. לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן הערות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1413 תחילת תוקף: 18/5/1972 ייעוד הקרקע:	10/04/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1 תכניות כפופות: 1413א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 12/9/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: עבור ממ"ד שטחי בניה – שטחים עיקריים מבוקשת בניית שטח עיקרי בשטח של 3.13 מ"ר עבור דירה מס' 5 השטחים מיועדים עבור מעבר חלקי לכניסה לממ"ד. השטח מבוקש באמצעות הקלה כמותית 6% כדלקמן: שטח החלקה 470 מ"ר 6% משטח המגרש מהווה 28.2 מ"ר עבור 9 דיירים שבחלקה, סה"כ 3.13 מ"ר עבור כל דירה השטח המבוקש תואם למותר. בחלקה חלות תכניות 1413 משנת 1972, וכן תכנית 1413 שקבלה תוקף ביום 5/11/89 – אולם תכנית זו לא מקנה תוספת שטחים אלא רק עדכון שטחי מגרשים ולכן אין מניעה מלבקש את השטחים מכוח הקלה כמותית. פורסמה הקלה:		

"תוספת 6% הקלה כמותית." אין מניעה מלאשר את ההקלה. עם זאת ישנו שטח מרפסת נוסף שהופך לשטח עיקרי בקדמתו, זאת בשל בניית הממ"ד מלפניו, וע"כ יש צורך להכשיר שטח זה. יצוין כי עפ"י תיקון תקנה 202 בתקנות ההתגוננות האזרחית: "בתכנון והקמה של מרחב מוגן דירתי במבנה קיים, רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו". ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה קיימים 9 תתי חלקות, כאשר 1/3 מתוכם מהווה 3 דיירים בהרמוניקה חתמו 6 מבקשים – כנדרש. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית. הממ"ד מוצע בחזית אחורית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה אחורית יהיה אטום". ההנחיות לחריגת ממ"ד הפונה לשצ"פ או שפ"פ: "ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול ויותר פתחים בקיר הפונה לשטח הפתוח". הממ"ד חורג בכ-2.95 מ' מקו הבניין הקיים, ונשמר מרווח של כ-1.50 מ' עד לגבול החלקה. כמותר. ממ"דים אלו פורסמו כתכנית צל בתיק 95/872.6.		

כעת פורסמה הקלה: חריגה מקו בניין ותוספת שטח עבור ממ"ד. ניתן לאשר את ההקלה. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע התקבל ביום 13/3/2024 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38_ לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 לא רק באם אחת מהתשובות היא – כן, יש להמשיך ולמלא את החלק הבא: האם הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 לא ידוע אם כן – יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה אין להביא בפני וועדה.		
חריגה מקו בניין ותוספת שטח עבור ממ"ד תוספת 6% הקלה כמותית.	20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת גבעת מרדכי, רחוב שח"ל 59

מבוקשת תוספת בניה כדלקמן:

תוספת ממ"דים עבור 2 דירות

הכשרת שטח עיקרי למעבר לממ"ד

התייחסות לממ"דים:

הממ"ד מוצע בחזית אחורית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה אחורית יהיה אטום".

ההנחיות לחריגת ממ"ד הפונה לשצ"פ או שפ"פ:

"ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול ויותר פתחים בקיר הפונה לשטח הפתוח".

הממ"ד חורג בכ-2.95 מ' מקו הבניין הקיים, ונשמר מרווח של כ-1.50 מ' עד לגבול החלקה. כמותר.

ממ"דים אלו פורסמו כתכנית צל בתיק 95/872.6.

תוספת שטחים:

מבוקשת בניית שטח עיקרי בשטח כולל של 3.13 מ"ר עבור דירה מספר 5, מכוח 6% הקלה כמותית.

עם זאת ישנו שטח מרפסת נוסף שהופך לשטח עיקרי בקדמתו, זאת בשל בניית הממ"ד מלפניו, וע"כ יש צורך להכשיר שטח זה.

יצוין כי עפ"י תיקון תקנה 202 בתקנות ההתגוננות האזרחית:

"בתכנון והקמה של מרחב מוגן דירתי במבנה קיים, רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו".

רוב קנייני לבינוי ממ"ד בשטח משותף:

עפ"י מסמך רוב קנייני, בבינוי ממ"ד בשטח משותף: יש לקבל הסכמה של $1/3$ מבעלי הזכויות בחלקה המהווים $2/3$ בעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש).

בחלקה קיימים 9 תתי חלקות, כאשר $1/3$ מתוכם מהווה 3 דיירים

התקבלה חתימת 6 מבעלי הזכויות במגרש כולל המבקשים.

לא התקבלו התנגדויות.

יש לתקן הערות בתכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2016/0361.02</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת, מרפסת זיז ותוספת קומת מרתף לממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נעימי אלחנן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

הנורית 4 , עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30439	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964			
1035	תחילת תוקף	20/08/1964	107	אזור מגורים 5	1860
2561	תחילת תוקף	14/01/1982			
2561	תחילת תוקף	14/01/1982			
2561	תחילת תוקף	14/01/1982	22	אזור מגורים מיוחד	
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973	138	אזור מגורים 2 קומות	

תאור הבקשה

לדירה קיימת בקומת הקרקע מוצעת תוספת בניה כדלהלן:

בקומת הקרקע בחזית דרומית מוצעת תוספת לדירה הקיימת כשטח עיקרי, וכן מרפסת זיז.

כמו"כ מוצעות מדרגות פנימיות לירידה לקומת המרתף.

בקומת המרתף מוצע ממ"ד לדירה זו וכן מחסן.

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה כשטח עיקרי, אין מניעה לאשר. מוצעת מרפסת זיז בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר בכפוף להנמכת הקרקע להפרש של 2.5 מ'. בקומת המרתף מוצעות מדרגות- אין מניעה לאשר בכפוף ליצירת פודסט לפני הכניסה למחסן. מוצע ממ"ד אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח המוצע למינימום המותר- 9.00 מ"ר+ קירות. כמו"כ נדרש לקבל את חתימתו של הדייר לו הוצגה תכנית הצל המוכן לכך שהממ"ד יוצע לו ע"ח השטח העיקרי המותר לו עפ"י התב"ע. מוצע מחסן , אין מניעה לאשר. תיקון תכנית a
08/04/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2561 תחילת תוקף: 14/01/1982 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי מפורט בתכנית תכניות כפופות: 1035 , 5/09/02

התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת בתכנית נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתכנית במערכת ישנו נספח בינוי אולם הוא של תכנית 2561ב', ולא קשור לבניין זה. קווי בניין הבניה מוצעת בתוך קווי הבניין שסומנו עפ"י תיק המידע שהוגש. בקומת הקרקע מוצעת מרפסת זיז מעבר לקווי הבניין בחזית אחורית. מותר עד 40% מרוחב המרווח. המרווח המיני' באזור המרפסת הוא 4.80 מ', ורוחב המרפסת הוא 1.5 מ'- מהווה 31%, עומד במותר. פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין עבור מרפסת זיז. מספר קומות		

מוצע בקומת המרתף תוספת שטחי שרות, ע"כ לא מהווה תוספת קומה. גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: מותרת בניה בתוך קווי הבניין. מוצעת תוספת עד לקו הבניין בסך של: 28.75 מ"ר, אין מניעה לאשר עומד במותר. בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי מועט מהממ"ד, אולם נדרש לצמצם מאחר ולא אושר בתב"ע בקומה זו שטח עיקרי. שטחי שרות: מוצע שטח שרות עבור מדרגות לקומת המרתף בסך : 8.85		

מ"ר, אין מניעה לאשר. מוצע שטח עבור מחסן בסך: 19.98 מ"ר, פורסמה הקלה למחסן עד 20 מ"ר אין מניעה לאשר. הוגשה תכנית צל למחסנים לדיירים באותה כניסה. מוצע שטח עבור ממ"ד בסך 9.01 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 12.05 מ"ר, אין מניעה לאשר, יש לצמצם לשטח נטו המותר לממ"ד ללא שטח עיקרי כלל בקומה זו. ממדים מוצע ממ"ד בתת הקרקע, כאשר בקומה ראשונה מוצגת תכנית צל לממ"דים, בכדי שניתן יהיה לממש תכנית צל זו, יש להציג עליית קירות של 70% לצורך הממ"ד בתכנית הצל בקומת הקרקע, לא הוצג ע"ג התכנית. מעבר לזאת, מיקום הממ"ד תואם לממ"ד שאושר בעבר לשכן הצמוד. שטח הממ"ד כנ"ל. אין מניעה לאשר. בתכנית הצל שמוצגת לממ"ד לשכן- היא מוצגת ע"ח שטחים שמגיעים לשכן זה לפי התב"ע, ע"כ יש לקבל את חתימתו של השכן המוכן לכך שהממ"ד המוצע יהיה ע"ח שטח עיקרי המגיע לו, ולא בנוסף. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות בקומת הקרקע מוצעת מרפסת זיז. גובהה של מרפסת הזיז לפי החתך הינו 2.19 מ' מעל פני הקרקע בלבד, עפ"י התקנות לא ניתן לאשר בניית מרפסת בגובה נמוך מ-2.5 מ', יש להנמיך את הקרקע מתחת למרפסת המוצעת או להסיר את המרפסת. שטח המרפסת המוצעת הינו: 8.62 מ"ר, אין מרפסות נוספות לדייר זה, ע"כ אין מניעה לאשר לא עובר את 12 מ"ר ממוצע לכלל הדיירים. תימוכין קניינים בשטח משותף על פי התב"ע, סעיף 1.ב.8.1 הוועדה תהא רשאית להוציא היתר בניה בתנאי שכל דיירי הבניין יחתמו על הבקשה. הוגשו 16 חתימות מתוך 16 דיירים בחלקה. עומד בנדרש. תנאים טרם דיון		

התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 21/03/2024 ע"י אוז מעיין. התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 26/02/2024 ע"י כהנה ענבל. התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה כשטח עיקרי, אין מניעה לאשר. מוצעת מרפסת זיז בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר בכפוף להנמכת הקרקע להפרש של 2.5 מ'. בקומת המרתף מוצעות מדרגות- אין מניעה לאשר בכפוף ליצירת פודסט לפני הכניסה למחסן. מוצע ממ"ד אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח המוצע למינימום המותר- 9.00 מ"ר+ קירות. כמו"כ נדרש לקבל את חתימתו של הדייר לו הוצגה תכנית הצל המוכן לכך שהממ"ד יוצע לו ע"ח השטח העיקרי המותר לו עפ"י התב"ע. מוצע מחסן , אין מניעה לאשר.		

הקלה בגין תוספת מרפסת מעבר לקו בניין	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בגין מחסן 20 מ"ר במקום 8%		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה כשטח עיקרי, אין מניעה לאשר.

מוצעת מרפסת זיז בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר בכפוף להנמכת הקרקע להפרש של 2.5 מ'.

בקומת המרתף מוצעות מדרגות- אין מניעה לאשר בכפוף ליצירת פודסט לפני הכניסה למחסן.

מוצע ממ"ד אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח המוצע למינימום המותר- 9.00 מ"ר+ קירות.

כמו"כ נדרש לקבל את חתימתו של הדייר לו הוצגה תכנית הצל המוכן לכך שהממ"ד יוצע לו ע"ח השטח העיקרי המותר לו עפ"י התב"ע.

מוצע מחסן, אין מניעה לאשר.

תיקון תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2015/0032.03</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, חפירה ומילוי, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת הרחבה לדירה קיימת, תוספת ממ"ד ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זינו משה
עורך הבקשה	גלרנטר רות
מתכנן השלד	אדריכל סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

קליינמן 12, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	74	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3158	תחילת תוקף	12/01/1986	1	אזור מגורים מיוחד	3671

תאור הבקשה

במבנה קיים מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע לדירה קיימת.

כמו"כ מוצעת תוספת בקומת המרתף הכוללת שטח עיקרי, ממ"ד ומחסן וכן מדרגות פנימיות בדירה.

מידע קודם

מתאריך	
15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מהנימוקים להלן: חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כתוספת לדירה קיימת,	

בתב"ע ישנן כמה אלטרנטיבות לבניה כולל שטח עיקרי ומרפסות, ולא ניתן לאשר בניה של כל השטח בתוך קווי הבניין, כמו"כ ע"ב לא ציין באיזו אלטרנטיבה הוא בחר ולא החתים את השכנים על הסכמה לאלטרנטיבה הזו. כמו"כ הבניה מוצעת מחוץ לקווי הבניין, אין די שטח עבור כר, ולא ברור מדוע נדרשת החריגה הזו- חריגה של הקיר מקווי הבניין. ע"כ- לא ניתן לאשר את התוספת במתכונת שהוצעה. בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי כ-6% הקלה, אולם לא בוצע חישוב ע"ג התכנית, ולפי חישוב שנערך לעיל המוצע חורג מהשטח המותר. כמו"כ מהמדרגות עד לשטח העיקרי- מוצע מעבר המוצג כשטח שרות- נדרש לחשב גם מעבר זה כשטח עיקרי, כיוון שכל המוביל לעיקרי גם הוא עיקרי. אם כך- וודאי שאין די שטחים עיקריים לבינוי המוצע- נדרש להסיר שטח זה מהבקשה. באם ימצא די שטח, יידרש לפרסם הקלה לתוספת קומהף מאחר וחורג ממספר הקומות שאושרו בתב"ע. מוצע מחסן בקומה זו, ושטחו עולה על 20 מ"ר- נדרש לצמצם, כמו"כ בהקלה שפורסמה נכתב רק הקלה למחסן ולא הקלה למחסן עד 20 מ"ר- יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה. מוצע ממ"ד בקומה זו- תת הקרקע, מאחר וישנם דיירים נוספים למעלה ולאף אחד מהם אין ממ"ד- לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע ללא מתן פתרון לשאר הדיירים, יש להציג ממ"ד בקומת הקרקע, ולהציג תכנית צל מסודרת לשאר הדיירים. כמו"כ מאחר ואין די שטח עיקרי- יש לצמצם את השטח המוצע לשטח המותר- 9.00 מ"ר נטו+ קירות. תיקון תכנית a כמו"כ לא הוגשו כלל האישורים הנדרשים טרם דיון מהמחלקות הבאות: התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים		

התקבלה דחיה ממחלקת הדרכים מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3158 תחילת תוקף: 12/01/1986 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח בינוי מס' 1 תכניות כפופות: אין התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה ניכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי קיים נספח בינוי עקרוני ואלטרנטיבות לדירה	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

לפי נספח האלטרנטיבות לדירה לא נראה כי ניתן לקבל את כל השטח המוצע, וכי נדרש לתת מרפסות בחלק מהשטח. ע"ב לא מציין אילו אלטרנטיבות הוא מציע, וכן לא מחתים את שאר הדיירים בבזוק על האלטרנטיבות הרצויות לכולם, שכן לא יעלה על הדעת כי כל דייר יבחר לו אלטרנטיבה שונה ללא תיאום ולכן נדרש תיאום בין הדיירים. קווי בניין המוצע חורג מעט מקווי הבניין הקדמיים, לא ניתן לחרוג מהם, ואין די שטחים לחריגה, אשר על כן נדרש להכניס את כל הקיר המוצע לתוך קווי הבניין. מספר קומות בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי נוסף על התב"ע ובכך מוצעת קומה נוספת. התב"ע מתירה 3 קומות ובינוי על הגג כקומה רביעית, כאשר יש בניין בו מותרות 4 קומות ניתן להציע עוד 2 קומות בהקלה, כך שניתן לקבל קומה נוספת במרתף הבניין אולם אך ורק ע"י בקשת הקלה, ע"ב לא מציע הקלה לתוספת קומה. נדרש לפרסם הקלה לתוספת קומה. גבהים לא רלוונטי		

מספר יחידות דיור לא מוצעות יח"ד חדשות. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בקומה הקיימת בסך : 57.10 מ"ר, מאחר ולא ברור עפ"י איזו אלטרנטיבה ע"ב מציע זאת, וכן לא הוחתמו שאר הדיירים על הסכמתם לאלטרנטיבה המוצעת, לא ניתן לאשר את השטח המוצע עד להבהרה כי אכן מוצע עפ"י התב"ע. לפי התב"ע לא ניתן להציע את כל הקומה, ועל כן נדרש להציג בדיוק באיזו אלטרנטיבה מדובר. בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי בסך: 7.58 מ"ר. השטח מוצע ע"ב 6% הקלה מאחר ומדובר בתב"ע שהופקדה לפני 1989. שטח החלקה: 3883 מ"ר*6% = 232.98 מ"ר/ לחלק ל- 48 דיירים (כפי הנראה מהשרטוט- נדרש להציג כמה דיירים יש) = 4.85 מ"ר. השטח המוצע חורג מהמותר, כמו"כ מוצע מסדרון מהמדרגות לשטח העיקרי כשטח שרות- לא ניתן לאשר את השטח המוצע כשרות אלא נדרש לחשב את כל המעברים לשטח עיקרי כשטח עיקרי, וע"כ המוצע חורג מהמותר ולא ניתן לאשרו. שטחי שרות: מוצע שטח עבור מחסן בסך 20.17 מ"ר, לא פורסמה הקלה לבניית מחסן עד 20 מ"ר, אלא רק הקלה לבניית מחסן- נדרש להוסיף בהרמוניקה.		

כמו"כ לא ניתן לחרוג מעבר ל-20 מ"ר, יש לתקן. הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים , מוצע ממ"ד בתת הקרקע בשטח של 9.18 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 12.32 מ"ר. השטח העודף על המותר מוצע כעיקרי, לא ניתן לאשר- העיקרי חורג מהמותר, יש לצמצם לנטו המותר עפ"י חוק. ממדים מוצע ממ"ד בתת הקרקע עבור הדירה מעל עם מדרגות מהדירה, מעבר לזה ששטח הממ"ד חורג מהמותר, וכן חורג מקווי הבניין ללא סיבה נראית לעין- יש די שטח בתוך קווי הבניין, לא ברור מדוע מוצע הממ"ד בתת הקרקע, כאשר ע"ב לא הציג תכנית צל, ובכך לא מודגש כי לדיירים בקומות מעל- לא תהיה אפשרות לקבל ממ"ד, מאחר ולא יהיה ממ"ד בקומת הקרקע. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי		

מרפסות לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף נדרשות חתימות של 2/3 מתוך הדיירים בכניסה, לא ברור האם ישנם 6 דיירים או 8 בכניסה זו. התקבלו חתימות של 5 דיירים מהכניסה, המהוות גם מתוך 2/3 8. ע"כ עומד במותר. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 18/03/2024 ע"י כהן איתמר התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים התקבלה דחיה ממחלקת הדרכים מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים. התנגדויות		

לא הוגשו חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כתוספת לדירה קיימת, בתב"ע ישנן כמה אלטרנטיבות לבניה כולל שטח עיקרי ומרפסות, ולא ניתן לאשר בניה של כל השטח בתוך קווי הבניין, כמו"כ ע"ב לא ציין באיזו אלטרנטיבה הוא בחר ולא החתים את השכנים על הסכמה לאלטרנטיבה הזו. כמו"כ הבניה מוצעת מחוץ לקווי הבניין, אין די שטח עבור כך, ולא ברור מדוע נדרשת החריגה הזו- חריגה של הקיר מקווי הבניין. ע"כ- לא ניתן לאשר את התוספת במתכונת שהוצעה. בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי כ-6% הקלה, אולם לא בוצע חישוב ע"ג התכנית, ולפי חישוב שנערך לעיל המוצע חורג מהשטח המותר. כמו"כ מהמדרגות עד לשטח העיקרי- מוצע מעבר המוצג כשטח שרות- נדרש לחשב גם מעבר זה כשטח עיקרי, כיוון שכל המוביל לעיקרי גם הוא עיקרי. אם כך- וודאי שאין די שטחים עיקריים לבינוי המוצע- נדרש להסיר שטח זה מהבקשה. באם ימצא די שטח, יידרש לפרסם הקלה לתוספת קומהף מאחר וחורג ממספר הקומות שאושרו בתב"ע. מוצע מחסן בקומה זו, ושטחו עולה על 20 מ"ר- נדרש לצמצם, כמו"כ בהקלה שפורסמה נכתב רק הקלה למחסן ולא הקלה למחסן עד 20 מ"ר- יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה. מוצע ממ"ד בקומה זו- תת הקרקע, מאחר וישנם דיירים נוספים למעלה ולאף אחד מהם אין ממ"ד- לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע ללא מתן פתרון לשאר הדיירים, יש להציג ממ"ד בקומת הקרקע, ולהציג תכנית צל מסודרת לשאר הדיירים.		

כמו"כ מאחר ואין די שטח עיקרי- יש לצמצם את השטח המוצע לשטח המותר- 9.00 מ"ר נטו+ קירות.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע עד 31/08/89 - בניית ממ"ד - בניית מחסן	21/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

מהנימוקים להלן:

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כתוספת לדירה קיימת, בתב"ע ישנן כמה אלטרנטיבות לבניה כולל שטח עיקרי ומרפסות, ולא ניתן לאשר בניה של כל השטח בתוך קווי הבניין, כמו"כ ע"ב לא ציין באיזו אלטרנטיבה הוא בחר ולא החתים את השכנים על הסכמה לאלטרנטיבה הזו.

כמו"כ הבניה מוצעת מחוץ לקווי הבניין, אין די שטח עבור כך, ולא ברור מדוע נדרשת

החריגה הזו- חריגה של הקיר מקווי הבניין.

ע"כ- לא ניתן לאשר את התוספת במתכונת שהוצעה.

בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי כ-6% הקלה, אולם לא בוצע חישוב ע"ג התכנית, ולפי חישוב שנערך לעיל המוצע חורג מהשטח המותר.

כמו"כ מהמדרגות עד לשטח העיקרי- מוצע מעבר המוצג כשטח שרות- נדרש לחשב גם מעבר זה כשטח עיקרי, כיוון שכל המוביל לעיקרי גם הוא עיקרי.

אם כן- וודאי שאין די שטחים עיקריים לבינוי המוצע- נדרש להסיר שטח זה מהבקשה.

באם ימצא די שטח, יידרש לפרסם הקלה לתוספת קומה מאחר וחורג ממספר הקומות שאושרו בתב"ע.

מוצע מחסן בקומה זו, ושטחו עולה על 20 מ"ר- נדרש לצמצם, כמו"כ בהקלה שפורסמה נכתב רק הקלה למחסן ולא הקלה למחסן עד 20 מ"ר- יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה.

מוצע ממ"ד בקומה זו- תת הקרקע, מאחר וישנם דיירים נוספים למעלה ולאף אחד מהם אין ממ"ד- לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע ללא מתן פתרון לשאר הדיירים, יש להציג ממ"ד בקומת הקרקע, ולהציג תכנית צל מסודרת לשאר הדיירים.

כמו"כ מאחר ואין די שטח עיקרי- יש לצמצם את השטח המוצע לשטח המותר- 9.00 מ"ר נטו+ קירות.

תיקון תכנית a

כמו"כ לא הוגשו כלל האישורים הנדרשים טרם דיון מהמחלקות הבאות:

התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים

התקבלה דחיה ממחלקת הדרכים מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים.

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 - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1994/0844.08</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שפנייר מלכה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

אגסי שמעון 52, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	120	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14276	תחילת תוקף	27/09/2014	1		

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בנין בן 9 קומות מעל קומת חניה המשמש למגורים ברח' אגסי 52, גוש: 30265 חלקה: 120.

מצב מוצע:

קומת קרקע אמצעית, מפלס -5.82: מוצע תוספת בינוי, מרפסת זיז ושינויים בפתחים בחזית דרומית מערבית.

קומה 1-, מפלס -2.91: מוצע תוספת בינוי בחזית דרומית מערבית וצפונית מערבית ומרפסת זיז

בחזית דרומית מערבית.

קומת כניסה, מפלס +0.00: מוצע תוספת בינוי ומרפסת גג בחזית דרומית מערבית ומרפסת שרות בחזית צפונית מערבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"בניה בשונה משלביות הביצוע המופיעה בתקנון"

"פתיחת פתחים בחזית בשונה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 20.02.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 120, בוצע הליך פרומי 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	
30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות והסבת שטח שרות לעיקרי, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	מרפסת זיז :
	מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית מערבית בקומות קרקע אמצעית ו-1, בעומק של 1.30 מ' ובשטח של 4.06 מ"ר כל אחת בהתאם לנספח הבינוי, המרפסת המוצעת בקומה קרקע אמצעית מקורה, תכנית 14276 בסמכות מחוזית לאחר 2010 - יש לחשב את המרפסת המוצעת בקומת

קרקע אמצעית כעיקרי מרפסות מוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 14276 תחילת תוקף: 27/09/2014 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ג' סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין: מס' יח"ד. המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי: בתב"ע 954420 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות וגובה מירבי. מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 14276 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	03/04/2024	חוות דעת תכנונית

שטח בניה: ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת: 2480 מ"ר, מוצע: 47.40 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע, מתחת הכניסה הקובעת: 962 מ"ר, מוצע: 106.99 מ"ר. ש. שרות : מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת: 270 מ"ר, מוצע: 7.41 מ"ר. מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי - אין מניעה לאשר. מרפסות: מרפסת זיז: מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית מערבית בקומות קרקע אמצעית ו-1, בעומק של 1.30 מ' ובשטח של 4.06 מ"ר כל אחת בהתאם לנספח הבינוי, המרפסת המוצעת בקומה קרקע אמצעית מקורה, תכנית 14276 בסמכות מחוזית לאחר 2010 - יש לחשב את המרפסת המוצעת בקומת קרקע אמצעית כעיקרי מרפסות מוצע. מרפסת גג: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בקומת כניסה, מפלס +0.00 במסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי ובשטח של 13.57 מ"ר - אין מניעה לאשר. הריסות: עפ"י סעיף 4.1.2(ח) - המסומן בצהוב יהרס כתנאי למתן היתר, ל"ר לבקשה המוצעת. שלביות ביצוע: "לא תותר בניה בשלבים, הבניה בכל עמודה תבוצע בהינף אחד" פורסמה הקלה בגין שלביות ביצוע - אין מניעה לאשר.		

אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות והסבת שטח שרות לעיקרי, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה משלביות הביצוע המופיעה בתקנון פתיחת פתחים בחזית בשונה מנספח הבינוי	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות והסבת שטח שרות לעיקרי, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז :

מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית מערבית בקומות קרקע אמצעית ו-1, בעומק של 1.30 מ' ובשטח של 4.06 מ"ר כל אחת בהתאם לנספח הבינוי, המרפסת המוצעת בקומה קרקע אמצעית מקורה, תכנית 14276 בסמכות מחוזית לאחר 2010 - יש לחשב את המרפסת המוצעת בקומת קרקע אמצעית כעיקרי מרפסות מוצע.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2017/0152.02</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות מכח תבע 4520 עבור שני מבקשים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שם טוב אהרון
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ים סוף 32 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30761	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1866א	תחילת תוקף	07/02/1980			
2899	תחילת תוקף	27/01/1983			
4520	תחילת תוקף	16/03/1999			
4520	תחילת תוקף	16/03/1999			

תאור הבקשה

תאור הבניה הקיימת והמוצעת :

בשכונת סנהדריה קיים בבנין מגורים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת מרפסות זיז ל2 דירות

לא נמצא היתר בניה מקורי של המבנה יש להמיג היתר או להגיש תשריט בית משותף .

הליך פרסומי -פורסמו ההקלות הבאות

הקלה עבור בניית מרפסת בעומק 2 מטר

הקלה עבור בניית מרפסת חורגת מקווי בניין

הקלה עבור שינוי מנספח הבינוי

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 12.3.2024

הוגשה התנגדות אחת אשר עיקרי טענותיהם כי הבניה תפגע בגינה שלו והוא מתגורר בקומת הקרקע יש לציין כי מדובר במרפסת זיז המחוברת למבנה ללא עמודים אזי אין פגיעה בגינה של השכן ולכן הנושא מובא להכרעת הוועדה באם לזמנו .

אישורים :

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 13.3.2024

אישור איכות סביבה :לא נדרש מדובר במרפסות זיז

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את התנגד וזאת כי הוגשה התנגדות אחת אשר עיקרי טענותיהם כי הבניה תפגע בגינה שלו והוא מתגורר בקומת הקרקע יש לציין כי מדובר במרפסת זיז המחוברת למבנה ללא עמודים אזי אין פגיעה בגינה של השכן ולכן הנושא מובא להכרעת הוועדה באם לזמנו . יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית a יש לציין מספר היתר למבנה המקורי או להגיש תשריט בית משותף	
31/03/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4520 אשר תוקפה הינו 16.3.1999 וקובעת אזור מגורים 3 בכפיפות למתאר 62 . קוי בנין הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר מרפסות הזיז חורגות מקו בנין ועל כך פורסמה הקלה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי .	

נספח הבינוי התב"ע כוללת נספחי בינוי עבור הקמת השכונה היות ומבקשים מרפסות זיז בנוסף פרסמו הקלה לבניה השונה מנספחים אלו , ניתן לאשר . בינוי קומה ג' עבור דירה מספר 7 מבקשים 2 מרפסות זיז בחזית מזרחית בעומק של 2 מטר . בכפוף להקלות שפורסמו לעניין "בניית מרפסת בעומק 2 מטר" והקלה עבור בניית מרפסת חורגת מקווי בניין ניתן לאשר בתנאים הבאים : פרסום הקלה – המרפסת המבוקשת חורגת מקו בנין ועל כך פורסמה הקלה כנדרש שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – עומדים בהוראה זו . מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד היות ומבקשים ל2 שכנים אחד מעל השני תכנית צל- אין צורך להציג תוכנית צל למרפסות סוכה היות ויש מענה לסוכות בחזית מערבית הדבר תוכן בהקמת המבנה . עמידה בתקנות החוק לעניין בניה במרווחים – מבקשים מרפסת זיז בחזית קדמית השומרת על 40% חריגה כנדרש . הערה – יש לצין כי מדובר בתב"ע מקונית ולכן ניתן לאפשר מרפסת זיז לדירה גם היא מקורה . שטחי בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי שטחי שרות – מבקשים תוספת מרפסות זיז ל2 דירות שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 ,		

דירה 7 – מבקשים שטח של 11.7 מ"ר כנדרש דירה 9 – מבקשים שטח של 6.1 מ"ר כנדרש תיקון התוכנית : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית a יש לציין מספר היתר למבנה המקורי או להגיש תשריט בית משותף . שלביות ביצוע : לפי סעיף 11 להוראות התוכנית יש שלבי ביצוע המתייחסים להקמת השכונה ולכן הנושא לר לבקשה הנוכחית בה מבקשים מרפסות זיז ל2 דירות . התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת אשר עיקרי טענותיהם כי הבניה תפגע בגינה שלו והוא מתגורר בקומת הקרקע יש לציין כי מדובר במרפסת זיז המחוברת למבנה ללא עמודים אזי אין פגיעה בגינה של השכן ולכן הנושא מובא להכרעת הוועדה באם לזמנו .		
הקלה עבור בניית מרפסת בעומק 2 מטר הקלה עבור בניית מרפסת חורגת מקווי בניין הקלה עבור שינוי מנספח הבינוי	20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את התנגד

וזאת כי הוגשה התנגדות אחת אשר עיקרי טענותיהם כי הבניה תפגע בגינה שלו היות והוא מתגורר בקומת הקרקע יש לציין כי מדובר במרפסת זיז המחוברת למבנה ללא עמודים אזי אין פגיעה בגינה של השכן ולכן הנושא מובא להכרעת הוועדה באם לזמנו .

יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית a יש לציין מספר היתר למבנה המקורי או

להגיש תשריט בית משותף

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1989/0098.09</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית, התקנת מעלית חיצונית, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יחד' דיור , תוספת בניה , ממ"ד ובנית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אורוגואי 21 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	70	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30413ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3157	תחילת תוקף	03/10/1985			
3157	תחילת תוקף	03/10/1985	70	אזור מגורים מיוחד	
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/09	אושרה	25/12/1972			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות וחלל רעפים הכולל 2 כניסות ומשמש למגורים, ברח' אורוגואי 19, גוש: 30413 חלקה: 70.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +3.54: מוצע תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת גג בחזית צפונית, תוספת בינוי ומרפסת גג בחזית דרומית ומרפסת זיז בחזית מזרחית.

קומה ב', מפלס +6.24: מוצעת יח"ד חדשה, הכוללת מרפסת זיז בחזית דרומית ומזרחית.

חזית דרומית: מוצעת תוספת מעלית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"6% מכח תוכנית מתאר 62"

"5% השלמת גג מכח תוכנית מתאר 62 "

"ממ"ד 9 מ"ר"

"חריגה מקו בניין צפוני בגין תוספת ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 23.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 70, 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 התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות ותוספת יח"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים, לצמצם את שטחי הבניה, להשלים חתימת שכנים למוצע, להסיר את חלל הרעפים המוצע תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3157 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקומות א' ו-ב', עפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10%, החריגה המוצעת הינה באורך של 3.70 מ' ומהווה יותר מ-10% המותרים, כמו"כ לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. קומה ב', מפלס +5.40, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עולה על המותר - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין. שטח בניה : סה"כ שטח מותר לבניה: 99.73 מ"ר ב-2 הקומות.		

מוצע בבקשה: תוספת בינוי בשטח של 22.14 מ"ר בקומה הקיימת, ו-86.02 מ"ר בקומה המוצעת, סה"כ שטח מוצע: 108.16 מ"ר, חורג מ-99.73 מ"ר המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים ולאחר מכן הבקשה תיבחן שוב לפי השטח המותר לכל קומה. ש. שרות: מוצע בבקשה הגבהת חדר מדרגות משותף בשטח של 10.89 מ"ר - יש להוכיח שטחים למוצע. מרפסת זיז : חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב', המרפסות בעומק של 2 מ' ובשטח של 17.42 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי של 2 מ' המהווה כ-10% מהמרווח, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור ממ"ד - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לחריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז ולמרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'. לעניין שטח המרפסות, בקומה א', המרפסת הינה מקורה ולא ניתן לאשר מרפסת מקורה מעל 14 מ"ר -יש לצמצם את שטח המרפסות ל-14 מ"ר בלבד. קומה ב', מפלס +6.24, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 4.69 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין ומבינוי שלא ניתן לאשר, כמו"כ המרפסת בודדת בחזית ולא מקובלת חזותית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע: אין הגבלה במס' יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד, עפ"י נוהל המח': נדרש חתימה של 66% שכנים ושטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הומצאו 5/8 חתימות שכנים, 62% - יש להשלים חתימה נוספת למוצע. מס' קומות : מוצע בבקשה: תוספת קומה כמותר ושימוש בחלל רעפים, לא ניתן לאשר שימוש זה היות והמוצע חורג מהגובה המותר - יש להסיר את השימוש המוצע בחלל הרעפים.		

גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע: תוספת קומה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' בתחתית גג הרעפים, מוצע בבקשה: תוספת קומה בגובה של 2.46 מ' נטו וחלל רעפים, גובה מדלפות הינן 83 ס"מ, המוצע חורג מהמותר עפ"י הוראות התוכנית ונספח התב"ע - יש לצמצם את גובה הבניה המוצעת למותר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה: תוספת יח"ד ומעלית על שטח משותף, הומצאו 5/8, 62% - יש להשלים חתימה נוספת ליח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *"הבינוי המוצע על הגג שלנו, יפגע לנו באיכות החיים, המרפסות יחסמו את השמש, יצור רעש, לכלוך ואי נעימות".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3157 תחילת תוקף: 03/10/1985 ייעוד הקרקע:	15/04/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים מיוחד *מתאר 62, אזור מגורים 5 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל יש נספח בינוי מחייב (שותק), מוצע בבקשה בניה בשונה מהנספח, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמו הקלות שונות אחרות, נראה כי לא ניתן לאשר את התוספות המוצעות בשונה מנספח היות והוא מוצע בחריגה משמעותית מקווי הבניין, הנושא יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3157 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקומות א' ו-ב', עפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10%, החריגה המוצעת הינה באורך של 3.70 מ' ומהווה יותר מ-10% המותרים, כמו"כ לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. חזית צפונית - מוצעת תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) קומה ב', מפלס +5.40, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עולה על המותר - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין. חזית דרומית - מוצעת מעלית בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מעלית)		

שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: 14 מ"ר תוספת ליח"ד בקומה א' ו-64 מ"ר בקומה ב'. הקלות: פורסמה הקלה בגין 6%, שטח המגרש הינו 1581 מ"ר, 6% = 94.86 מ"ר, קיימים 8 דיירים, סה"כ 6% לכל דייר: 11.85 מ"ר. 2.5%: מוצע בבקשה תוספת מכח 2.5% הקלה, 2.5% = 39.52 מ"ר, קיימים 4 דירות בגג, סה"כ 2.5% - 9.88 מ"ר לכל דייר, לא פורסמה הקלה אך מופיע חישוב על ההרמוניקה, כמו"כ פורסמה הקלה בגין 6% - מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום 2.5%. 5% השלמת קומת גג: מוצע בבקשה 5% השלמת קומת גג, הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המותרים ולא נראה כי ניתן לאשר את המוצע, כמו"כ לא מהווה שיפור חזותי - יש להסיר מהבקשה. סה"כ שטח מותר לבניה: 99.73 מ"ר ב-2 הקומות. מוצע בבקשה: תוספת בינוי בשטח של 22.14 מ"ר בקומה הקיימת, ו-86.02 מ"ר בקומה המוצעת, סה"כ שטח מוצע: 108.16 מ"ר, חורג מ-99.73 מ"ר המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים ולאחר מכן הבקשה תיבחן שוב לפי השטח המותר לכל קומה. ש. שרות: מוצע בבקשה הגבהת חדר מדרגות משותף בשטח של 10.89 מ"ר - יש להוכיח שטחים למוצע. ממ"ד: חזית צפונית - מוצעים 2 ממ"דים מעל ממ"ד קיים בקומת הקרקע המאושר בהיתר 89/98.8, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צפוני, פורסמה הקלה בנדון. מרפסת זיז: חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב', המרפסות בעומק של 2 מ' ובשטח של 17.42 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי של 2 מ' המהווה כ-10% מהמרווח, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור ממ"ד - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לחריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז ולמרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'.		

לעניין שטח המרפסות, בקומה א', המרפסת הינה מקורה ולא ניתן לאשר מרפסת מקורה מעל 14 מ"ר - יש לצמצם את שטח המרפסות ל-14 מ"ר בלבד. צמד מרפסות - מוצע מרפסות בצמדים. קומה ב', מפלס +6.24, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 4.69 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין ומבינוי שלא ניתן לאשר, כמו"כ המרפסת בודדת בחזית ולא מקובלת חזותית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.54 - מוצעות מרפסות גג לא מקורות בחזית צפונית ודרומית מעל בינוי קיים בקומת הקרקע עפ"י נספח הבינוי. מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: אין הגבלה במס' יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד, עפ"י נוהל המח': נדרש חתימה של 66% שכנים ושטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הומצאו 5/8 חתימות שכנים, 62% - יש להשלים חתימה נוספת למוצע. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: תוספת קומה מעל 2 קומות קיימות, מוצע בבקשה: תוספת קומה כמותר ושימוש בחלל רעפים, לא ניתן לאשר שימוש זה היות והמוצע חורג מהגובה המותר - יש להסיר את השימוש המוצע בחלל הרעפים. גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספת קומה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' בתחתית גג הרעפים, מוצע בבקשה: תוספת קומה בגובה של 2.46 מ' נטו וחלל רעפים, גובה מדלפות הינן 83 ס"מ, המוצע חורג מהמותר עפ"י הוראות התוכנית ונספח התב"ע - יש לצמצם את גובה הבניה המוצעת למותר.		

מעלית: חזית דרומית - מוצעת מעלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תכנית 5022: ניתן להציע מעלית בצמוד לבניין בתנאי שהמרווח עד לגבול מגרש לא יפחת מ-1 מ', המוצע עומד במותר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה: תוספת יח"ד, נדרש להשלים 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 5/8, 62% - יש להשלים חתימה נוספת ליח"ד המוצעת. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, חניה - אושר, תברואה - אושר, דרכים - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות ותוספת יח"ד, יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים, לצמצם את שטחי הבניה, להשלים חתימת שכנים למוצע, להסיר את חלל הרעפים המוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *"הבינוי המוצע על הגג שלנו, יפגע לנו באיכות החיים, המרפסות יחסמו את השמש, יצור רעש, לכלוך ואי נעימות". המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	02/01/2024	מכוח תוכנית מיתאר 62 6% מכוח השלמת גג 5% מכוח תוכנית מיתאר 62 ממ"ד 9מ"ר חריגה מקו בנין צפוני בגין תוספת ממ"ד

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	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 להיטל סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	הסדרי תנועה: יש לשלם כופר חניה עבור מקום חניה 1 הנדרש עבור תוספת היח"ד המוצעת	12
	אישור מח' דרכים	13

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במכונת המוצעת:

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות ותוספת יח"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים,

לצמצם את שטחי הבניה,
להשלים חתימת שכנים למוצע,
להסיר את חלל הרעפים המוצע

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

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

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3157 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקומות א' ו-ב', עפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10%, החריגה המוצעת הינה באורך של 3.70 מ' ומהווה יותר מ-10% המותרים, כמו"כ לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

קומה ב', מפלס +5.40, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עולה על המותר - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין.

שטח בניה :

סה"כ שטח מותר לבניה: 99.73 מ"ר ב-2 הקומות.

מוצע בבקשה: תוספת בינוי בשטח של 22.14 מ"ר בקומה הקיימת, ו-86.02 מ"ר בקומה המוצעת, סה"כ שטח מוצע: 108.16 מ"ר, חורג מ-99.73 מ"ר המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים ולאחר מכן הבקשה תיבחן שוב לפי השטח המותר לכל קומה.

ש. שרות: מוצע בבקשה הגבהת חדר מדרגות משותף בשטח של 10.89 מ"ר - יש להוכיח שטחים למוצע.

מרפסת זיז :

חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב', המרפסות בעומק של 2 מ' ובשטח של 17.42 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי של 2 מ' המהווה כ-10% מהמרווח, פורסמה הקלה

בגין חריגה מקו בניין עבור ממ"ד - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לחריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז ולמרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'.

לעניין שטח המרפסות, בקומה א', המרפסת הינה מקורה ולא ניתן לאשר מרפסת מקורה מעל 14 מ"ר - יש לצמצם את שטח המרפסות ל-14 מ"ר בלבד.

קומה ב', מפלס +6.24, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 4.69 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין ומבינוי שלא ניתן לאשר, כמו"כ המרפסת בודדת בחזית ולא מקובלת חזותית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

מס' יח"ד :

עפ"י תב"ע: אין הגבלה במס' יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד, עפ"י נוהל המח': נדרש חתימה של 66% שכנים ושטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הומצאו 5/8 חתימות שכנים, 62% - יש להשלים חתימה נוספת למוצע.

מס' קומות :

מוצע בבקשה: תוספת קומה כמותר ושימוש בחלל רעפים, לא ניתן לאשר שימוש זה היות והמוצע חורג מהגובה המותר - יש להסיר את השימוש המוצע בחלל הרעפים.

גובה בניה :

מותר עפ"י תב"ע: תוספת קומה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' בתחתית גג הרעפים,

מוצע בבקשה: תוספת קומה בגובה של 2.46 מ' נטו וחלל רעפים, גובה מדלפות הינן 83 ס"מ, המוצע חורג מהמותר עפ"י הוראות התוכנית ונספח התב"ע - יש לצמצם את גובה הבניה המוצעת למותר.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה: תוספת יח"ד ומעלית על שטח משותף, הומצאו 5/8, 62% - יש להשלים חתימה נוספת ליח"ד המוצעת.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד:

*"הבינוי המוצע על הגג שלנו, יפגע לנו באיכות החיים, המרפסות יחסמו את השמש, יצור רעש, לכלוך ואי נעימות".

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1990/1026.06</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 3121, תוספת מחסן, ממד, חניה, מרפסת גג ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בנבנישתי עמית
עורך הבקשה	מר מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הנפקה 66, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30399	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3121	תחילת תוקף	30/06/1983			
3121	תחילת תוקף	30/06/1983	9	אזור מגורים 2	
4651	תחילת תוקף	27/02/1998			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות המשמש למגורים, ברח' הנפקה 66, גוש: 30399 חלקה: 19.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 5.25-: מוצעת תוספת קומת שרות הכוללת ממ"ד ומחסן ומוצעת חניה לא מקורה בחזית מערבית.

קומת קרקע, מפלס 2.75-: מוצע תוספת בינוי בחזית מערבית ומרפסת גג וזיז לא מקורות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה לתוספת ממ"ד בקומת מרתף לצורך שיפור מיגוני"

"הקלה לריצוף גג הממ"ד עבור מרפסת גג"

"הקלה לתוספת מחסן עד 8% משטח הדירה"

"הקלה למרפסת זיז מעל עומק 1.5 מ' ובחריגה מקו בנין קדמי עד 40% מהמרווח"

"תוספת חניה במפלס 774.79"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19, 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 5 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במכונת המוצעת:
	המלצת הבקשה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן, ממ"ד, חניה ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להציע ממ"ד בקונטור הבניה המוצעת להסיר את המרפסות המהוות סטייה ניכרת, להוכיח שטח לחניה המוצעת, ולהשלים תנאים טרם דיון. עורכת הבקשה מציינת ע"ג התוכנית שהממ"ד והמרפסות המוצעות בחריגה מקו בניין הינם בהתאם להחלטת ערר בתיק 83/641.4, מבדיקת התיק ניתן לראות כי המוצע כעת אינו בהתאם למאושר בתיק הנ"ל היות והמוצע בתיק הנוכחי הינו בחריגה מקו בניין של תכנית 3121 המהווה סטייה ניכרת בשונה מהמוצע בתיק 86/861.4 המבקש חריגה מקווי הבניין המוגדרים מכח מתאר שאינם סטייה ניכרת. 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. ממ"ד : הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין, קווי הבניין הינם סטייה ניכרת, ניתן לאשר את הממ"ד בקונטור הבניה המוצעת והחריגה המוצעת אינה מוצדקת - יש להציע ממ"ד בקונטור הבניין, תחת הבניה המוצעת כעת. חניה : חזית מערבית - מוצע חניה לא מקורה בתחום המגרש, המוצע כולל חפירה ויצירת קירות סביב החניה בגובה של 2.50 מ', המוצע יוצר תוספת שטחי בניה - יש להוכיח שטחים לחניה המוצעת. תימוכין קניינים :		

מוצע בבקשה: מוצע בבקשה תוספת מחסן, חניה וממ"ד, נדרש להמציא 2/3 חתימות שכנים, הוחתמו 4/5 שכנים, 80%, אך בשלב הפרסום הדיירים החתומים כעת מתנגדים לבקשה. אישור י גורמים : שפ"ע - חסר, יש להשלים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: "החניה המוצעת פוגעת באפשרויות החניה הקיימות" "מתנגד לבניה, לממ"ד המוצע בחצר הבית מחוץ לבניה המוצעת, הובטח שמשאיר לנו שטח, החניה על חשבון הגינה של הבניין" "מתנגדים למחסן, מתנגדים לתוכנית צל למחסנים, לחניה בשטח המשותף, למרפסת זיז, אנו חוששים לפיצול יח"ד" חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3121 תחילת תוקף: 30/06/1983 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד סטייה ניכרת:	15/04/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית 3121 קיים סטיה ניכרת עפ"י סעיף 8 לעניין מס' קומות, גובה בניה, הקטנת מרווחים והגדלת אחוזי בניה, המוצע בבקשה חורג לעניין הקטנת מרווחים - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: בתכנית 3121 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, מרפסות, ממ"ד, מחסן וחניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין התוספת הנ"ל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 21.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4651 ו-3121 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חניה - מוצעת תוספת חניה מקורה בחריגה מקו בניין בחזית מערבית - (ראה סעיף חניה) ממ"ד - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) מרפסות - מוצעות מרפסות זיז וגג בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסות) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספת שטח בעומק של 7.5 מ' ברוחב הבית הקיים, מוצע בבקשה: תוספת בינוי בעומק של 3.5 מ', השלמה לבינוי בעומק 4 מ' שאושר בהיתר 90/1026.1, סה"כ עומק בינוי 7.5 מ', סה"כ שטח הבניה המוצע בבקשה זיז: 50.04 מ"ר. ממ"ד: קומת מרתף, מפלס -5.25, חזית מערבית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ'. מוצע: ממ"ד בקומה חדשה, קומת שרות, הממ"ד מוצע		

בחריגה מקו בניין, קווי הבניין הינם סטיה ניכרת, ניתן לאשר את הממ"ד בקונטור הבניה המוצעת והחריגה המוצעת אינה מוצדקת - יש להציע ממ"ד בקונטור הבניין, תחת הבניה המוצעת כעת. תכנית צל - הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. מחסן: קומת מרתף, מפלס 5.25-, חזית מערבית - מוצע תוספת מחסן בקומת השרות, פורסמה הקלה בגין תוספת 8% שטח מחסן, מוצע בבקשה מחסן בשטח של 10.18 מ"ר, המוצע עומד במותר. מרפסות: קומת קרקע, מפלס 2.75-, חזית מערבית - מוצעות מרפסות זיז וגג: מרפסת גג - מוצעת מרפסת גג מעל ממ"ד מוצע בקומת המרתף, היות ולא ניתן לאשר את הממ"ד במתכונת המוצע ויש להכניסו לקונטור הבניה המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מרפסת זיז - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין הינם סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו בניין, בנוסף, הבניין הינו מדורג ולא ניתן לאשר מרפסת זיז בחזית מדורגת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חניה: חזית מערבית - מוצע חניה לא מקורה בתחום המגרש, המוצע כולל חפירה ויצירת קירות סביב החניה בגובה של 2.50 מ', המוצע יוצר תוספת שטחי בניה - יש להוכיח שטחים לחניה המוצעת. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה: מוצע בבקשה תוספת מחסן, חניה וממ"ד, נדרש להמציא 2/3 חתימות שכנים, הוחתמו 4/5 שכנים, 80%, אך בשלב הפרסום הדיירים החתומים כעת מתנגדים		

לבקשה. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן, ממ"ד, חניה ומרפסות, יש להציע ממ"ד בקונטור הבניה המוצעת, להסיר את המרפסות, להוכיח שטח לחניה המוצעת ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. עורכת הבקשה מציינת ע"ג התוכנית שהממ"ד והמרפסות המוצעות בחריגה מקו בניין הינם בהתאם להחלטת ערר בתיק 83/641.4, מבדיקת התיק ניתן לראות כי המוצע כעת אינו בהתאם למאושר בתיק הנ"ל היות והמוצע בתיק הנוכחי הינו בחריגה מקו בניין של תכנית 3121 המהווה סטיה ניכרת בשונה מהמוצע בתיק 86/861.4 המבקש חריגה מקווי הבניין המוגדרים מכח מתאר שאינם סטיה ניכרת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: "החניה המוצעת פוגעת באפשרויות החניה הקיימות" "מתנגד לבניה, לממ"ד המוצע בחצר הבית מחוץ לבניה המוצעת, הובטח שמשאיר לנו שטח, החניה על חשבון הגינה של הבניין" "מתנגדים למחסן, מתנגדים לתוכנית צל למחסנים, לחניה בשטח המשותף, למרפסת זיז, אנו חוששים לפיצול יח"ד" המלצת הבקשה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה לתוספת ממ"ד בקומת מרתף לצורך שיפור מיגון	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה לריצוף גג הממ"ד עבור מרפסת גג		
הקלה לתוספת מחסן עד 8% משטח הדירה.		
הקלה למרפסת זיז מעל עומק 1.5 מ' ובחריגה מקו בנין קדמי עד 40% מהמרווח		
תוספת חניה במפלס 774.79		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במכונת המוצעת:

המלצת הבקשה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן, ממ"ד, חניה ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להציע ממ"ד בקונטור הבניה המוצעת

להסיר את המרפסות המהוות סטיה ניכרת,

להוכיח שטח לחניה המוצעת,

ולהשלים תנאים טרם דיון.

עורכת הבקשה מציינת ע"ג התוכנית שהממ"ד והמרפסות המוצעות בחריגה מקו בניין הינם בהתאם להחלטת ערר בתיק 83/641.4, מבדיקת התיק ניתן לראות כי המוצע כעת אינו בהתאם למאושר בתיק הנ"ל היות והמוצע בתיק הנוכחי הינו בחריגה מקו בניין של תכנית 3121 המהווה סטיה ניכרת בשונה מהמוצע בתיק 86/861.4 המבקש חריגה מקווי הבניין המוגדרים מכח מתאר שאינם סטיה ניכרת.

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.

ממ"ד :

הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין, קווי הבניין הינם סטיה ניכרת, ניתן לאשר את הממ"ד בקונטור הבניה המוצעת והחריגה המוצעת אינה מוצדקת - יש להציע ממ"ד בקונטור הבניין, תחת הבניה המוצעת כעת.

חניה :

חזית מערבית - מוצע חניה לא מקורה בתחום המגרש, המוצע כולל חפירה ויצירת קירות סביב החניה בגובה של 2.50 מ', המוצע יוצר תוספת שטחי בניה - יש להוכיח שטחים לחניה המוצעת.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה: מוצע בבקשה תוספת מחסן, חניה וממ"ד, נדרש להמציא 2/3 חתימות שכנים, הוחתמו 4/5 שכנים, 80%, אך בשלב הפרסום הדיירים החתומים כעת מתנגדים לבקשה.

אישור י גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים:

"*החניה המוצעת פוגעת באפשרויות החניה הקיימות"

"*מתנגד לבניה, לממ"ד המוצע בחצר הבית מחוץ לבניה המוצעת, הובטח שמשאיר לנו שטח, החניה על חשבון הגינה של הבניין"

"*מתנגדים למחסן, מתנגדים לתוכנית צל למחסנים, לחניה בשטח המשותף, למרפסת זיז, אנו חוששים לפיצול יח"ד"

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1965/0568.03</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בקומה עליונה + תוספת בניה על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרי קלמן נחמיה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב דב
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב עוזיאל 3, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	222	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11368	תחילת תוקף	04/09/2007	222	אזור מגורים מיוחד	619

תאור הבקשה

עבור בניין קיים מוצעות תוספות בניה כדלהלן:

המבקשים 3 דיירים בקומה העליונה לבניין, מוצעת קומה נוספת מעליהם עם הרחבות לכל הדירות בקומה זו.

ההרחבות כוללות שטח עיקרי וכן שטחי מרפסות ומרפסות שרות.

כמו"כ בקומת המרתף מוצעים 3 מחסנים עבור דירות אלו.

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

התנגדויות	האם לזמן את המתנגדים
התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתן: המתנגדים משה טויטו, בני מרקו, יחיאל חיא לוי, מרדכי גרבלי, חנה מימי משולם, מיכאל פרץ- האפוטרופוס של מרים פרץ, מציינים כי הדיירים מנהלים מו"מ עם יזמי נדל"ן עבור תכנית תמ"א 38 בבנינם. הם מעונינים בממ"דים לדיירים, וכן במעלית. הם טוענים אף כי הגג הינו משותף ולכן הם לא מוכנים לבניה עליו. כמו"כ הם טוענים כי הפרסום לא נעשה עפ"י חוק. המתנגדת אסתר קובליו מתנגדת ללקיחת המחסן שלה, מחסן מס' 10 המשויך לדירתה עפ"י התב"ע, ע"י המבקש מדירה מס' 10. תגובת המחלקה: לפי בדיקה שבוצעה לא נעשה כל צעד בתמ"א 38 מול מוסדות התכנון. כמו"כ בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36, כך שיתכן באמת שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדש פרסום מלא אלא רק יידוע לפי תקנה 36, הדיירים יכולים לעיין שם. ע"כ להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה הינה תואמת תב"ע. מעבר לזאת- לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי	

יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור. ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת. המבקש יכול לבקש את מחסן מס' 1 המשוייך לכאורה לדירה מס' 10. באם יוחלט לאשר את הבקשה: חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה תואמת תב"ע, יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש. יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע. מוצעים שלושה מחסנים, אולם מחסן מס' 10 שייך לדירה מס' 1 ולא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, נדרש להסירו מהבקשה, ניתן להציע את מחסן מס' 1. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11368 תחילת תוקף: 04/09/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 1042, 1279 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית	01/04/2024	חוות דעת תכנונית

החלה בחלקה הנדונה לא תותר תוספת של יח"ד גובה הבניה המירבי קווי הבניין המפורטים נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה, מס' קומות, קווי בניין. קווי בניין ע"ב סימן את קווי הבניין כפי שהתקבל ע"ג תיק המידע. אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מוצעת קומה נוספת על הגג. קיימות 3 קומות מותר קומה אחת נוספת מעל הקרקע- עומד במותר. מותרת קומה נוספת מתחת לקרקע כקיים – עומד במותר.		

גבהים המוצע עומד בגובה המותר בנספח הבינוי. הגובה המירבי המותר: 14.58 מ', כמצוין ע"ג הבקשה. מספר יחידות דיור אין שינוי במספר יח"ד הקיים. מוצעות הרחבות בלבד. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך: 188.83 מ"ר עבור 3 דיירים. קונטור המוצע תואם תב"ע, אולם ע"ב לא חישב כראוי את כל הנדרש, מרפסות שרות חושבו לעיתים כמרפסת ולעיתים כשטח עיקרי כאשר נדרש לחשב כשרות. כמו"כ חלק מחדר המדרגות שנחשב הורדה חושב כשטח עיקרי. יש לתקן את החישוב כנ"ל מאחר וכעת חורג מעט מהמותר-מהווה סטיה נכרת.		

שטחי שרות: מוצע חדר מדרגות לקומה החדשה כפי המוצג ע"ג התב"ע. שטח המוצע: 16.58 מ"ר- אין מניעה לאשר, עומד במותר. מוצעים 3 מחסנים עבוד הדיירים למעלה, המחסנים מוצעים לפי המספור שלהם והשיוך לדירות 8, 9, 10. חישוב המחסנים לא ממש מדויק, יש להתאים במדויק לתב"ע. שטחי המחסנים המוצעים: 34.87 מ"ר. יש לחשב את מרפסות השרות כשרות. ממדים לא רלוונטי, לא מוצעים מרחבים מוגנים בבקשה זו. חדרים מחוזקים לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מחסנים		

מוצעים שלושה מחסנים לכאורה עפ"י מספור שלהם בתב"ע, אולם מאחר ואחד המחסנים (מספר 10) בתב"ע מחובר לדירה מס' 1 באותה קומה, לא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, דייר מספר 10 יוכל לקבל את מחסן מס' 1. יש להציע את המחסן הנ"ל. מרפסות מוצעות מרפסות תואמות לתב"ע במדויק. שטחי המרפסות המוצעות: 39.65 מ"ר. יש לחשב את מרפסות השרות כשרות שלביות ביצוע הקומה הנוספת על הגג תבוצע בהינף אחד. עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף הבקשה תואמת תב"ע לא נדרשים תימוכין קנייניים עקב כך. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 03/03/2024 ע"י כהן איתמר		

התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 08/01/2024 ע"י כהנה ענבל התקבל פטור ממחלקת שימור מתאריך 14/02/2024 ע"י יעקובוב אסנת התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתן: המתנגדים משה טויטו, בני מרקו, יחיאל חיא לוי, מרדכי גרבלי, חנה מימי משולם, מיכאל פרץ- האפוטרופוס של מרים פרץ, מציינים כי הדיירים מנהלים מו"מ עם יזמי נדל"ן עבור תכנית תמ"א 38 בבנינם. הם מעונינים בממ"דים לדיירים, וכן במעלית. הם טוענים אף כי הגג הינו משותף ולכן הם לא מוכנים לבניה עליו. כמו"כ הם טוענים כי הפרסום לא נעשה עפ"י חוק. המתנגדת אסתר קובליו מתנגדת ללקיחת המחסן שלה, מחסן מס' 10 המשויך לדירתה עפ"י התב"ע, ע"י המבקש מדירה מס' 10. תגובת המחלקה: לפי בדיקה שבוצעה לא נעשה כל צעד בתמ"א 38 מול מוסדות התכנון. כמו"כ בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36, כך שיתכן באמת שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדש פרסום מלא אלא רק יידוע לפי תקנה 36, הדיירים יכולים לעיין שם. ע"כ להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים מאחר		

והבקשה הינה תואמת תב"ע. מעבר לזאת- לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור. ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת. המבקש יוכל לבקש את מחסן מס' 1 המשוויך לכאורה לדירה מס' 10. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה תואמת תב"ע, יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש. יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע. מוצעים שלושה מחסנים, אולם מחסן מס' 10 שייך לדירה מס' 1 ולא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, נדרש להסירו מהבקשה, ניתן להציע את מחסן מס' 1.		

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	חוצה 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

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התנגדויות

התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתן:

המתנגדים משה טויטו, בני מרקו, יחיאל חיא לוי, מרדכי גרבלי, חנה מימי משולם, מיכאל פרץ- האפוטורפוס של מרים פרץ, מציינים כי הדיירים מנהלים מו"מ עם יזמי נדל"ן עבור תכנית תמ"א 38 בבנינם.

הם מעונינים בממ"דים לדיירים, וכן במעלית.

הם טוענים אף כי הגג הינו משותף ולכן הם לא מוכנים לבניה עליו.

כמו"כ הם טוענים כי הפרסום לא נעשה עפ"י חוק.

המתנגדת אסתר קובליו מתנגדת ללקיחת המחסן שלה, מחסן מס' 10 המשוך לדירתה עפ"י התב"ע, ע"י המבקש מדירה מס' 10.

תגובת המחלקה:

לפי בדיקה שבוצעה לא נעשה כל צעד בתמ"א 38 מול מוסדות התכנון.

כמו"כ בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36, כך שיתכן באמת שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדש פרסום מלא אלא רק יידוע לפי תקנה 36, הדיירים יכולים לעיין שם.

ע"כ להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה הינה תואמת תב"ע.

מעבר לזאת- לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור.

ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת.

המבקש יכול לבקש את מחסן מס' 1 המשוייך לכאורה לדירה מס' 10.

באם יוחלט לאשר את הבקשה:

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה תואמת תב"ע, יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש.

יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע.

מוצעים שלושה מחסנים, אולם מחסן מס' 10 שייך לדירה מס' 1 ולא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, נדרש להסירו מהבקשה, ניתן להציע את מחסן מס' 1.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1998/0051.09</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, סגירת מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, ממ"ד מרפסת ומחסן לדירה 9 (תת חלקה 67)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וידר אלטר
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	80

כתובת האתר

מעגלי הרים לזין 17 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	114	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת ערר בתאריך 2.7.23, החלטת הוועדה היתה לשנות את מיקום הממ"ד ולהציג תוכנית צל למחסנים ליתר הדיירים בעמודה בהתאם להוראות סעיף 5(ב)(8) השטח הנוצר תחת הבינוי המוצע יוכל לשמש למחסנים לעמודה הרלוונטית.

עורך הבקשה תיקן את התוכנית בהתאם לנדרש, התוכנית יצאה לפרסום והתקבלה התנגדות אחת, המתנגד התנגד גם בעבר, מהות ההתנגדות:

1. יש תוכנית צל ל-14 מחסנים, ביחד עם המבקש 15,

מבדיקת התוכנית נראה כי עורך הבקשה הציג תוכנית צל ל-16 מחסנים בנוסף קיימים 4 מחסנים

בבניין, סה"כ 20 מחסנים לכלל הדיירים.

2. "המתנגד טוען כי המבקש חושב לשבור קיר בחצר, להגיע למחסן שלא אמורים לבנות עכשיו",

המבקש ידרש לבנות עפ"י היתר.

מידע קודם

	מתאריך	
דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בועדת ערר בתאריך 2.7.23, החלטת הוועדה היתה לשנות את מיקום הממ"ד ולהציג תוכנית צל למחסנים ליתר הדיירים בעמדה בהתאם להוראות סעיף 5(ב)(8) השטח הנוצר תחת הבינוי המוצע יוכל לשמש למחסנים לעמדה הרלוונטית. עורך הבקשה תיקן את התוכנית בהתאם לנדרש, התוכנית יצאה לפרסום והתקבלה התנגדות אחת, המתנגד התנגד גם בעבר, מהות ההתנגדות: 1. יש תוכנית צל ל-14 מחסנים, ביחד עם המבקש 15, מבדיקת התוכנית נראה כי עורך הבקשה הציג תוכנית צל ל-16 מחסנים בנוסף קיימים 4 מחסנים בבניין, סה"כ 20 מחסנים לכלל הדיירים. 2. "המתנגד טוען כי המבקש חושב לשבור קיר בחצר, להגיע למחסן שלא אמורים לבנות עכשיו", המבקש ידרש לבנות עפ"י היתר.	13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1502ד תחילת תוקף:	01/05/2024	חוות דעת תכנונית

16/02/1996 ייעוד הקרקע: מגורים 2 מיוחד דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בועדת ערר בתאריך 2.7.23, החלטת הוועדה היתה לשנות את מיקום הממ"ד ולהציג תוכנית צל למחסנים ליתר הדיירים בעמדה בהתאם להוראות סעיף 5(ב)(8) השטח הנוצר תחת הבינוי המוצע יוכל לשמש למחסנים לעמדה הרלוונטית. עורך הבקשה תיקן את התוכנית בהתאם לנדרש, התוכנית יצאה לפרסום והתקבלה התנגדות אחת, המתנגד התנגד גם בעבר, מהות ההתנגדות: 1. יש תוכנית צל ל-14 מחסנים, ביחד עם המבקש 15, מבדיקת התוכנית נראה כי עורך הבקשה הציג תוכנית צל ל-16 מחסנים בנוסף קיימים 4 מחסנים בבניין, סה"כ 20 מחסנים לכלל הדיירים. 2. "המתנגד טוען כי המבקש חושב לשבור קיר בחצר, להגיע למחסן שלא אמורים לבנות עכשיו", המבקש ידרש לבנות עפ"י היתר.		
שינוי מנספח הבינוי הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי תוספת ממ"ד שלא בהתאם לנספח בינוי	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הצדדים נשמעו בפני ועדת הערר באריכות בכתב ובעל פה. ועדת הערר בחנה את הוראות התכנית ונספחי הבינוי לתכנית והגיעה לכלל מסקנה, כי החללים שיווצרו מתחת לקונטור תוספות הבנייה, מהווים שטח משותף אשר יוכל לשמש בהתאם להוראות סעיף 5 ב' 8 לתכנית עבור מחסנים לעמדה הרלוונטית. כמו כן, ועדת הערר נתנה דעתה למיקום המוצע עבור עמודת הממ"דים, ובהקשר זה יצוין כי יתרת הבינוי הינה תואמת את הוראות התכנית. ברוח דברים אלה הגיעו הצדדים להסכמה	02/07/2023	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כדלקמן 1. הבינוי המוצע בקומת הכניסה הינו בינוי תואם תכנית ואין מניעה לאשרו. 2. הבינוי המוצע עבור הממ"ד בחזית הדרומית יוסט מערבה כך שישתלב עם קונטור 13 תוספת הבינוי המוצעת ובהמשך לה. 3. ככל שלא יינתן אישור לבינוי כאמור על ידי הג"א היות והבינוי מוצע בצמוד למרפסת 15 גג - יוותר מיקום הממ"ד כפי שהוצע בצידו המזרחי של הבניין בתכנית הבקשה להיתר 4. לא יותר בינוי עבור מגורים בקומת הביניים. הבינוי בהתאם להוראות נספח הבינוי, 18 קונטור החלל הנוצר מתחת לתוספות הבנייה ישמש עבור מחסנים לדיירים בעמודה הרלוונטית. הבקשה תתוקן כך שהבינוי בקומת הביניים יכלול מחסנים לדיירי העמודה הרלוונטית. ועדת הערר הגיעה לכלל מסקנה כי לא תתאפשר גישה למחסנים אלו מחדר המדרגות ועל כן תוצג כניסה אחת לכלל המחסנים מחוץ לבנין 5. אישור תכנית המחסנים תלוי בהצגת תכנית צל המציגה כי קיים די שטח למחסנים לכלל דיירי הבניין 6. התוספת עבור המחסנים מתאפשרת מכח תכנית 62 ותתאפשר בניית מחסן בשטח של 20 מ"ר לכל דירה 7. תנאי לקבלת היתר הבנייה יהיה הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית המציגה 8 חישובים סטטיים של הבניין בהתייחס לתוספות המבוקשות וכי אין פגיעה ביסודות הבנייה ו/או ביציבות הבניין 8. יתר התיקונים יחולו בהתאם להנחיות הצוות המקצועי לרבות הצגת פתח המילוט 1 בהתאם להוראות נספח הבינוי. 9. הערר מתקבל בחלקו.		
מדובר בבקשה ברחוב: מעגלי הרים לזין 17 בשכונת סנהדריה, ירושלים. במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בניה למשפחת וידר במפלס +0.00 הכוללות: הרחבת המפלס הקיים בכ- 21.06 מ"ר, מרפסת גג וממ"ד.	31/01/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

תוספת קומת מרתף בשטח של 40.69 מ"ר מחסן בהקלה עד 20 מ"ר במפלס -5.60. ריצוף חצר משותפת התוכנית נידחת במתכונת המוצעת בשל : השתלטות על שטח משותף ללא הצגת הסכמות כנדרש. השטח המוצע – חורג מהשטח המותר. מיקום הממ"ד חוסם את המעבר הציבורי לכלל הדיירים לא הוצגו הסכמות העומדות ב1/3 מכלל הבעלים המהווים 2/3 בעמדה. לאחר הגשת תוכנית מתוקנת, הבקשה תיבחן בשנית ותצא ליידוע תוכנית צל ותבוא לדיון בוועדת התנגדויות במידת הצורך. להלן פירוט : מוצעת תוספת קומה לדירה ע"י שימוש פרטי בחלל שמתחת לתוספת בשונה מהוראות התוכנית המותרות שטח משותף לכלל הדיירים ולא יותר מהם שימוש עבור מגורים. יש לבטל את תוספת הקומה ולהתאים את החלל הנוצר להוראות התוכנית. מרפסת זיז- מוצעת מרפסת לדירה בהתאם לנספח הבינוי המרפסת חושבה כמרפסת זיז אך מדובר במרפסת גג יש לשנות את חישוב המרפסת כאמור אין מניעה לאשר את המרפסת.		

מחסן- במפלס 5.60- מוצע מחסן בהקלה עד 20 מ"ר לדירה המבוקשת. תוכנית 1502 תוקפה 16.2.96 תוכנית זו משנה את שטחי הבנייה על כן לא ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית אשר מתאפשרת בתוכניות שפורסמו טרם 1.8.1989. יש לצמצם את שטח המחסן ל8% משטח הדירה במפלס +0.00 בלבד והראות חישוב כאמור. . ולהראות תוכנית צל למחסנים עבור יתר דירות הבניין ריצוף חצר- מבוקש ריצוף חצר משותפת בשטח עצום. הוגשו 7 התנגדויות לעניין השתלטות על שטח משותף ללא הסכמות ובצדק. לא התקבלו הסכמות השטח המוצע גדול מהשטח המותר – עד 12 מ"ר בממוצע לדייר על כן השטח המוצע אינו יאושר כפי שהוגש. התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התוספת ממוקמת ע"ג שטח משותף ומונעת מרפסות סוכה לדירות שאין להם מרפסות. השתלטות על שטח מרוצף משותף חסימת פתח המילוט ואוורור של המקלט הקיים		

לא התקבלו הסכמות לנגיעה בשטח משותף התוספת תחליש את יסודות המבנה אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אגף שפ"ע – אושר מתאריך 21/11/22 היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 13.12.22 תנאי לקבלת היתר - חוות דעת הנדסית מוסמכת שתאשר שהתוספות או העבודות אינם פוגעים ביציבות הבניין תוקף החלטת הוועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
מדובר בבקשה ברחוב: מעגלי הרים לזין 17 בשכונת סנהדריה, ירושלים. במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בניה למשפחת וידר במפלס +0.00	17/01/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הכוללות: הרחבת המפלס הקיים בכ- 21.06 מ"ר, מרפסת גג וממ"ד. תוספת קומת מרתף בשטח של 40.69 מ"ר מחסן בהקלה עד 20 מ"ר במפלס -5.60. ריצוף חצר משותפת התוכנית נידחת במתכנת המוצעת בשל : השתלטות על שטח משותף ללא הצגת הסכמות כנדרש. השטח המוצע – חורג מהשטח המותר. מיקום הממ"ד חוסם את המעבר הציבורי לכלל הדיירים לא הוצגו הסכמות העומדות ב1/3 מכלל הבעלים המהווים 2/3 בעמודה. לאחר הגשת תוכנית מתוקנת, הבקשה תיבחן בשנית ותצא ליידוע תוכנית צל ותבוא לדיון בוועדת התנגדויות במידת הצורך. להלן פירוט : מוצעת תוספת קומה לדירה ע"י שימוש פרטי בחלל שמתחת לתוספת בשונה מהוראות התוכנית המותרות שטח משותף לכל הדיירים ולא יותר מהם שימוש עבור מגורים. יש לבטל את תוספת הקומה ולהתאים את החלל הנוצר להוראות התוכנית. מרפסת ז'ז-		

מוצעת מרפסת לדירה בהתאם לנספח הבינוי המרפסת חושבה כמפרסת זיז אך מדובר במרפסת גג יש לשנות את חישוב המרפסת כאמור אין מניעה לאשר את המרפסת. מחסן במפלס 5.60- מוצע מחסן בהקלה עד 20 מ"ר לדירה המבוקשת. תוכנית 1502 תוקפה 16.2.96 תוכנית זו משנה את שטחי הבנייה על כן לא ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית אשר מתאפשרת בתוכניות שפורסמו טרם 1.8.1989. יש לצמצם את שטח המחסן ל8% משטח הדירה במפלס +0.00 בלבד והראות חישוב כאמור. . ולהראות תוכנית צל למחסנים עבור יתר דירות הבניין ריצוף חצר מבוקש ריצוף חצר משותפת בשטח עצום. הוגשו 7 התנגדויות לעניין השתלטות על שטח משותף ללא הסכמות ובצדק. לא התקבלו הסכמות השטח המוצע גדול מהשטח המותר – עד 12 מ"ר בממוצע לדייר		

על כן השטח המוצע אינו יאושר כפי שהוגש. התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התוספת ממוקמת ע"ג שטח משותף ומונעת מרפסות סוכה לדירות שאין להם מרפסות. השתלטות על שטח מרוצף משותף חסימת פתח המילוט ואוורור של המקלט הקיים לא התקבלו הסכמות לנגיעה בשטח משותף התוספת תחליש את יסודות המבנה אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אגף שפ"ע – אושר מתאריך 21/11/22 היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 13.12.22 תנאי לקבלת היתר - חוות דעת הנדסית מוסמכת שתאשר שהתוספות או העבודות אינם פוגעים ביציבות הבניין		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1502ד תחילת תוקף: 16.2.96 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד נספח רלוונטי עבור תוספת המרפסת : נספח מס' 2 גיליון 18 תוכניות נוספות שחלות בחלקה: 4520 התוכנית הנ"ל כפופה לתוכנית מתאר מקומית. סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה . נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב והבקשה שונה מנספח הבינוי, מבוקשת תוספת קומה במקום בו הנספח מותיר קומת מחסנים מתחת לעמודת	11/01/2023	חוות דעת תכנונית

כחלק מהבקשה מוצע ממ"ד בשונה מנספח הבינוי בהמשך לתוספת בתוך קווי הבניין. לא הוצגה תוכנית צל ליתר הדירות בבניין לא הוצגו הסכמות של 2/3 בעמודה ו1/3 מבעלי הבניין הממ"ד ייבחן לאחר הצגת הליקויים כאמור. נראה כי מיקום הממ"ד חוסם את המעבר בשטח המשותף לכלל הדיירים. מספר קומות מוצעת תוספת קומה לדירה ע"י שימוש פרטי בחלל שמתחת לתוספת בשונה מהוראות התוכנית המותרות שטח משותף לכל הדיירים ולא יותר מהם שימוש עבור מגורים. יש לבטל את תוספת הקומה ולהתאים את החלל הנוצר להוראות התוכנית. שטחי בניה – שטחים עיקריים בהתאם להוראות התוכנית- איזור מגורים 2 מיוחד תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניין לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם לתוספת החדרים המסומנת בנספח מס' 1 בצבע אדום ולתוספת מרפסות המסומנות בנספח מס' 1 בצבע כחול. התוכנית המוצעת אינה תואמת נספח בינוי והשטח המוצע לדירה חורג מהשטח המותר כאמור בסעיף קודם. יש לתקן את התוכנית לבחינה נוספת.		

מרפסת זיז- מוצעת מרפסת לדירה בהתאם לנספח הבינוי המרפסת חושבה כמפרסת זיז אך מדובר במרפסת גג יש לשנות את חישוב המרפסת כאמור אין מניעה לאשר את המרפסת. מחסן במפלס 5.60- מוצע מחסן בהקלה עד 20 מ"ר לדירה המבוקשת. תוכנית 1502 תוקפה 16.2.96 תוכנית זו משנה את שטחי הבנייה על כן לא ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית אשר מתאפשרת בתוכניות שפורסמו טרם 1.8.1989. יש לצמצם את שטח המחסן ל8% משטח הדירה במפלס +0.00 בלבד והראות חישוב כאמור. . ולהראות תוכנית צל למחסנים עבור יתר דירות הבניין בהתאם להוראות התוכנית: בניית מחסנים תת קרקעיים בכפוף לתנאים הבאים: המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספות הבניה המוצעות בתכנית המחסנים יבנו בהתאם להוראות תכנית מתאר 62 לא תהיה גישה למחסנים מתוך הדירות אלא מתוך חדר המדרגות המשותף.		

ריצוף חצר מבוקש ריצוף חצר משותפת בשטח עצום. הוגשו 7 התנגדויות לעניין השתלטות על שטח משותף ללא הסכמות ובצדק. לא התקבלו הסכמות השטח המוצע גדול מהשטח המותר – עד 12 מ"ר בממוצע לדייר על כן השטח המוצע אינו יאושר כפי שהוגש. התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התוספת ממוקמת ע"ג שטח משותף ומונעת מרפסות סוכה לדירות שאין להם מרפסות. השתלטות על שטח מרוצף משותף חסימת פתח המילוט ואוורור של המקלט הקיים לא התקבלו הסכמות לנגיעה בשטח משותף התוספת תחליש את יסודות המבנה להלן תגובתי: התוכנית נידחת במתכונת המוצעת בשל השתלטות על שטח משותף ללא הסכמות בשטח מופרז, חריגה בשטחים המותרים		

מיקום הממ"ד חוסם את המעבר הציבורי לכלל הדיירים לא הוצגו הסכמות ה עומדות ב13 מכלל הבעלים המהווים 2/3 בעמדה. לאחר הגשת תוכנית מתוקנת, הבקשה תיבחן בשנית תצא ליידוע תוכנית צל ותבוא לדיון בוועדת התנגדויות במידת הצורך. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אגף שפ"ע – אושר מתאריך 21/11/22 היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 13.12.22 תנאי לקבלת היתר - חוות דעת הנדסית מוסמכת שתאשר שהתוספות או העבודות אינם פוגעים ביציבות הבניין		
שינוי מנספח הבינוי - בנייה שלא בהינף אחד -	31/05/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

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
	חוות דעת הנדסית מוסמכת שתאשר שהתוספות או העבודות אינם פוגעים ביציבות הבניין	10

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת ערר בתאריך 2.7.23, החלטת הוועדה היתה לשנות את מיקום הממ"ד ולהציג תוכנית צל למחסנים ליתר הדיירים בעמודה בהתאם להוראות סעיף 5(ב)(8) השטח הנוצר תחת הבינוי המוצע יוכל לשמש למחסנים לעמודה הרלוונטית.

עורך הבקשה תיקן את התוכנית בהתאם לנדרש, התוכנית יצאה לפרסום והתקבלה התנגדות אחת, המתנגד התנגד גם בעבר, מהות ההתנגדות:

1. יש תוכנית צל ל-14 מחסנים, ביחד עם המבקש 15,

מבדיקת התוכנית נראה כי עורך הבקשה הציג תוכנית צל ל-16 מחסנים בנוסף קיימים 4 מחסנים בבניין, סה"כ 20 מחסנים לכלל הדיירים.

2. "המתנגד טוען כי המבקש חושב לשבור קיר בחצר, להגיע למחסן שלא אמורים לבנות עכשיו",

המבקש ידרש לבנות עפ"י היתר.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2014/0534.01</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בית עלמין ללא תכנית שטחים
שימוש עיקרי	בית עלמין
מהות בקשה	בניית מנהרות קבורה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה חברה קדישא הראשית והכללית
עורך הבקשה	אדריכל גורן דורית
מתכנן השלד	מהנדס רוזן ארנון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גבעת שאול 0, הר המנוחות

גוש	חלקה	בשלמות
30228	6	כן
30228	11	כן
30229	4	כן
30229	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10217	תחילת תוקף	10/02/2012	10B	בית קברות	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מוצע 3 מנהרות קבורה במתחם בית הקברות הר המנוחות בשכונת גבעת שאול, גושים: 30228, 30229.

מצב מוצע:

מוצעת מנהרת קבורה המחולקת ל-3 מנהרות, הכוללת 2 פתחי כניסה ויציאה, במסגרת תוספת זו

מוצעים 658 קברים כפולים, סה"כ 1,316 קברים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות היות והקרקע בבעלות עיריית ירושלים.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג גושים מס' 30229, 30228, לא בוצע משלוח הודעות היות והקרקע בבעלות עיריית ירושלים.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה:
	מוצעות 3 מנהרות קבורה בגובה של כ-6 מ', הכוללות סה"כ 1,316 קברים, עפ"י התב"ע ניתן להציע בחלקה זו קבורה בשיטת "קבורת שדה" ו-"קבורה רוויה", מוצע כעת מנהרות קבורה, שיטה שתכנית 10217 אינה כוללת הוראות לגבי סוג קבורה זו, המבוקש הינו במפלס נמוך משטחי הקבורה הקיימים והינו בנוסף לקבורת השדה הקיימת לפי תב"ע - עקב מורכבות הסוגיה הבקשה מובאת להכרעת הוועדה.
	דברי הסבר לתוכנית:
	התיק נידון בועדת משנה בתאריך 25.1.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להציג חישוב צפיפות קברים וכן נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה, כעת הושלמו תנאים טרם דיון ועורך הבקשה מציג חישוב כנדרש ע"ג ההרמוניקה.
	בתאריך 7.12.21 התקיימה פגישה מול השלכה המשפטית

וסוכם על אפשרות לאישור עקרוני של הבקשה בהסתמך על חו"ד משפטית שנתנו בעבר ע"י עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד הדר מנצורי. יצויין כי ב-2017 יצא היתר בניה 15/800 ובו אושרה מערכת מנהרות קבורה כ-22,000 קברים, ההיתר הנ"ל ניתן בהסתמך על חו"ד שונות של עו"ד אילנית מיכאלי מיום 15.9.16 וחו"ד עו"ד הדר מנצורי מיום 3.4.13, וכן אישור מהנדס העיר דאז, שלמה אשכול אשר אישור את הבקשה במסגרת מציאת פתרון למקומות קבורה בכדי לפתור מצוקה עתידית. ההיתר הנ"ל מהווה תקדים לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
הבקשה תועבר לדין בוועדת משנה	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : להעביר לוועדת המשנה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 10217 תחילת תוקף: 10/02/2012 ייעוד הקרקע: בית קברות *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית:	01/05/2024	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 25.1.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להציג חישוב צפיפות קברים וכן נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה, כעת הושלמו תנאים טרם דיון ועורך הבקשה מציג חישוב כנדרש ע"ג ההרמוניקה. בתאריך 7.12.21 התקיימה פגישה מול השלכה המשפטית וסוכם על אפשרות לאישור עקרוני של הבקשה בהסתמך על חו"ד משפטית שנתנו בעבר ע"י עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד הדר מנצורי. יצויין כי ב-2017 יצא היתר בניה 15/800 ובו אושרה מערכת מנהרות קבורה כ-22,000 קברים, ההיתר הנ"ל ניתן בהסתמך על חו"ד שונות של עו"ד אילנית מיכאלי מיום 15.9.16 וחו"ד עו"ד הדר מנצורי מיום 3.4.13, וכן אישור מהנדס העיר דאז, שלמה אשכול אשר אישור את הבקשה במסגרת מציאת פתרון למקומות קבורה בכדי לפתור מצוקה עתידית. ההיתר הנ"ל מהווה תקדים לבקשה זו. מוצעות 3 מנהרות קבורה בגובה של כ-6 מ', הכוללות סה"כ 1,316 קברים, עפ"י התב"ע ניתן להציע בחלקה זו קבורה בשיטת "קבורת שדה" ו-"קבורה רוויה", מוצע כעת מנהרות קבורה, שיטה שתכנית 10217 אינה כוללת הוראות לגבי סוג קבורה זו, המבוקש הינו במפלס נמוך משטחי הקבורה הקיימים והינו בנוסף לקבורת השדה הקיימת לפי תב"ע. עקב מורכבות הסוגיה הבקשה מובאת להכרעת הוועדה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין: שלביות ביצוע. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי: בתכנית 102017: קיימים נספחי בינוי מנחים עבור הוראות הפיתוח, הנספחים מתייחסים לחלקה הקיימת בדרום מערב ולא למגרש b10 המוצע כעת.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 12.07.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, השטח המוצע הינו עבור בית קברות ולא סומנו קווי בניין. שטח בניה: ל"ר, מוצע תוספת מנהרות קבורה. חישוב צפיפות קברים: בהיתר 14/534: אושר 1,510 קברים כפולים, סה"כ 3,020 קברים בשטח של 4,200 מ"ר. בתיק רישוי 12/69.7: מוצעים 1,331 קברים כפולים, סה"כ 2662 קברים בשטח של 3,595 מ"ר. סה"כ קברים בשטח זה: 6,998 קברים. עפ"י סעיף 4.1.2(ב)(2): בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-750 יח' קבר לדונם, 1.33 מ"ר לקבר. מוצע כעת: 658 קברים כפולים, סה"כ 1,316 קברים בשטח של 1,690 מ"ר. $1690/1.33 = 1,270$ קברים, המוצע עומד במותר. שלביות ביצוע: סעיף שלביות ביצוע בתוכנית מתייחס למגרש 11 בלבד, המוצע אינו בתחום מגרש זה, ל"ר למוצע. תימוכין קניינים: ל"ר לבקשה, בבעלות עיריית ירושלים.		

אישורי גורמים: שפ"ע - התקבל, איכות סביבה - התקבל, התנועה - אושר, דרכים - אושר, מבני דת - אושר, נכסים - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצעות 3 מנהרות קבורה בגובה של כ-6 מ', הכוללות סה"כ 1,316 קברים, עפ"י התב"ע ניתן להציע בחלקה זו קבורה בשיטת "קבורת שדה" ו-"קבורה רוויה", מוצע כעת מנהרות קבורה, שיטה שתכנית 10217 אינה כוללת הוראות לגבי סוג קבורה זו, המבוקש הינו במפלס נמוך משטחי הקבורה הקיימים והינו בנוסף לקבורת השדה הקיימת לפי תב"ע - עקב מורכבות הסוגיה הבקשה מובאת להכרעת הוועדה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
א. לעדכן תוכנית לעניין הצפיפות, כמות הקברים והערות ב. יש להשלים תנאי בקרה מרחבית: - אישור מחלקה להסדרי תנועה - אישור איכות הסביבה מוצעות: 3 מנהרות קבורה במידות : - אורך כ 48 מ"ר , - רוחב 12 מ. , - גובה 5 מ. תיאור הבנייה המותרת: 1. תב"ע מגדירה הסדרי קבורה במגוון בשיטות "קבורת שדה" ו "קבורת רוויה". 2. בחלקה חלה תב"ע 10217 שלא כוללת הוראות לקבורה במנהרה,	25/01/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

המבוקש הינו במפלס נמוך משטחי הקבורה הקיימים. בנוסף לקבורת השדה הקיימת לפי תב"ע במפלס נמוך ב 3,5-18 מ. ממפלס קרקע קיים. a. בתאריך 07/12/21 התקיימה ישיבת עם נציג לשכת יועץ משפטי סוכם על אפשרות עקרונית לאישור הבקשה בהסתמך על חוות דעת משפטיות שנתנו בעבר ע"י עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד הדר מנצורי b. לציין כי ב 2017 יצא היתר לבקשה 2015/0800 למערכת מנהרות קבורה עבור כ - 22000 קברים, שיכולה להיות תקדים לבקשה הנדונה : " אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים ובכפוף לתיאום הבינוי עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם לחוות דעות השונות של: 1- חוות דעת סגנית היועץ המשפטי לעירייה עו"ד אילנית מיכאלי מיום 15/9/2016 2- חוות דעת עו"ד הדר מנצורי - אגף היועץ המשפטי לעירייה מיום 3/4/2013 3-אישור מהנדס העיר האדריכל שלמה אשכול אשר אישר את הבקשה וביקש לקדמה במסגרת מציאת פתרון למקומות קבורה בעיר וזאת לאור מצוקת במקומות קבורה עתידיים." c. כמו כן, בתאריך 07/12/21 בשיחה טלפונית התקבלה הסכמה עיקרונית של ממונה על מבני הדת יצחק הנאו לבקשה. הערות: - לסמן תחום היתר 2015/0800 ולהציג תכנון נקודות חיבור עמו - לסמן מס' היתרים שיצאו לקבורה קיימת בתוואי המנהרות המוצעות - הבקשה תעמוד בדרישות תב"ע 10217 לקבורת שדה (צפיפות וכו')		

- לציין צפיפות - לציין מס' קברים תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
תיאור הבקשה להרחבת בית עלמין בהר המנוחות מוצעת מנהרת קבורה במידות : אורך כ 48 מ"ר , רוחב 12 מ. , גובה 6 מ. לא מבקשים הקלות. לא התקבלה התנגדויות. השטח בעלות עיריית ירושלים. לציין כי ב 2017 יצא היתר לבקשה 2015/0800 למערכת מנהרות קבורה עבור כ - 22000 קברים, שיכולה להיות תקדים לבקשה הנדונה : " אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים ובכפוף לתיאום הבינוי עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם לחוות דעות השונות של: 1- חוות דעת סגנית היועץ המשפטי לעירייה עו"ד אילנית מיכאלי מיום 15/9/2016 2- חוות דעת עו"ד הדר מנצורי - אגף היועץ המשפטי לעירייה מיום 3/4/2013 3-אישור מהנדס העיר האדריכל שלמה אשכול אשר אישר את הבקשה וביקש לקדמה במסגרת מציאת פתרון למקומות קבורה בעיר וזאת לאור מצוקת במקומות קבורה עתידיים." תיאור הבנייה המותרת: - בחלקה חלה תב"ע 10217 שלא כוללת הוראות לקבורה במנהרה, שמבוקשת במפלס נמוך משטחי הקבורה הקיימים. תב"ע מגדירה הסדרי קבורה במגוון בשיטות "קבורת שדה" ו "קבורת רוויה". תב"ע 10217 לא כוללת תכנון מנהרות קבורה, שמוצעות בנוסף לקבורת השדה הקיימת לפי תב"ע במפלס נמוך ב 3,5- 18 מ. ממפלס קרקע קיים. בתאריך 07/12/21 התקיימה ישיבת ר"צ עם נציג לשכת יועץ משפטי שבה סוכם על אפשרות עקרונית לאישור הבקשה בהסתמך על חוות דעת משפטיות שנתנו בעבר ע"י עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד הדר מנצורי לציין כי בעקבות כך ניתנה בתאריך 23/12/2021 חוות דעת	10/01/2022	חוות דעת תכנונית

משפטית מעודכנת ע"י עו"ד דורות מלכא : " מפנה אותך לחוות הדעת של עו"ד אילנית מיכאלי מיום 15.9.16, ואין מניעה לפעול כאמור בחוות דעתה של אילנית. בתוך כך, מבקש לחדד ולהבהיר שיש לבחון את סוגיית הבעלות, לוודא שהבעלים במסגרת הבקשה להיתר הנוכחית) הינו הבעלים ביחס לכלל השטחים המצוינים בפנייתך, ובחינת עמידת הבקשה בכלל הוראות התכנית (הוראות פיתוח/תנאים להיתר / בחינת המגבלות של הקבורה הספציפית וכו' " כמו כן בתאריך 07/12/21 בשיחה טלפונית התקבלה הסכמה עיקרונית של ממונה על מבני הדת יצחק הנאו לבקשה. המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים ובכפוף לתיאום הבינוי עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם לחוות דעות השונות של - בכפוף להערות חוות דעת מהנדס העיר - לסמן תחום היתר 2015/0800 ולהציג תכנון נקודות חיבור עמו - לסמן מס' היתרים שיצאו לקבורה קיימת בתוואי המנהרות המוצעות - הבקשה תעמוד בדרישות תב"ע 10217 לקבורת שדה (צפיפות וכו')		
הבקשה נדחית במתכונת המוצעת: א. לעדכן תוכנית לעניין הצפיפות, כמות הקברים והערות ב. יש להשלים תנאי בקרה מרחבית: - אישור מחלקה להסדרי תנועה - אישור איכות הסביבה בהר המנוחות להרחבת בית עלמין מוצעות: 3 מנהרות קבורה במידות : - אורך כ 48 מ"ר ,	10/01/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

- רוחב 12 מ. , - גובה 5 מ. תיאור הבנייה המותרת: 1. תב"ע מגדירה הסדרי קבורה במגוון בשיטות "קבורת שדה" ו "קבורת רוויה". 2. בחלקה חלה תב"ע 10217 שלא כוללת הוראות לקבורה במנהרה, המבוקש הינו במפלס נמוך משטחי הקבורה הקיימים. בנוסף לקבורת השדה הקיימת לפי תב"ע במפלס נמוך ב 3,5- 18 מ. ממפלס קרקע קיים. a. בתאריך 07/12/21 התקיימה ישיבת עם נציג לשכת יועץ משפטי סוכם על אפשרות עקרונית לאישור הבקשה בהסתמך על חוות דעת משפטיות שנתנו בעבר ע"י עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד הדר מנצורי b. לציין כי ב 2017 יצא היתר לבקשה 2015/0800 למערכת מנהרות קבורה עבור כ - 22000 קברים, שיכולה להיות תקדים לבקשה הנדונה : " אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים ובכפוף לתיאום הבינוי עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם לחוות דעות השונות של: 1- חוות דעת סגנית היועץ המשפטי לעירייה עו"ד אילנית מיכאלי מיום 15/9/2016 2- חוות דעת עו"ד הדר מנצורי - אגף היועץ המשפטי לעירייה מיום 3/4/2013 3-אישור מהנדס העיר האדריכל שלמה אשכול אשר אישר את הבקשה וביקש לקדמה במסגרת מציאת פתרון למקומות קבורה בעיר וזאת לאור מצוקת במקומות קבורה עתידיים." c. כמו כן, בתאריך 07/12/21 בשיחה טלפונית התקבלה הסכמה עיקרונית של ממונה על מבני הדת יצחק הנאו לבקשה.		

הערות: - לסמן תחום היתר 2015/0800 ולהציג תכנון נקודות חיבור עמו - לסמן מס' היתרים שיצאו לקבורה קיימת בתוואי המנהרות המוצעות - הבקשה תעמוד בדרישות תב"ע 10217 לקבורת שדה (צפיפות וכו') - לציין צפיפות - לציין מס' קברים		
	10/01/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	1
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	10
	אישור מכון התקנים	11
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי	12
	הצהרת עורך הבקשה	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה:

מוצעות 3 מנהרות קבורה בגובה של כ-6 מ', הכוללות סה"כ 1,316 קברים, עפ"י התב"ע ניתן להציע בחלקה זו קבורה בשיטת "קבורת שדה" ו-"קבורה רוויה", מוצע כעת מנהרות קבורה, שיטה שתכנית 10217 אינה כוללת הוראות לגבי סוג קבורה זו, המבוקש הינו במפלס נמוך משטחי הקבורה הקיימים והינו בנוסף לקבורת השדה הקיימת לפי תב"ע - עקב מורכבות הסוגיה הבקשה מובאת להכרעת הוועדה.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 25.1.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להציג חישוב צפיפות קברים וכן נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה, כעת הושלמו תנאים טרם דיון ועורך הבקשה מציג חישוב כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

בתאריך 7.12.21 התקיימה פגישה מול השלכה המשפטית וסוכם על אפשרות לאישור עקרוני של הבקשה בהסתמך על חו"ד משפטית שנתנו בעבר ע"י עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד הדר מנצורי.

יצוין כי ב-2017 יצא היתר בניה 15/800 ובו אושרה מערכת מנהרות קבורה כ-22,000 קברים, ההיתר הנ"ל ניתן בהסתמך על חו"ד שונות של עו"ד אילנית מיכאלי מיום 15.9.16 וחו"ד עו"ד הדר מנצורי מיום 3.4.13, וכן אישור מהנדס העיר דאז, שלמה אשכול אשר אישור את הבקשה במסגרת מציאת פתרון למקומות קבורה בכדי לפתור מצוקה עתידית.

ההיתר הנ"ל מהווה תקדים לבקשה זו.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1964/0471.02</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	מגורים, מסחר
מהות בקשה	שינוי שימוש ממגורים למסחר לצמיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	איצר אהובה
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הפסגה 47, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	108	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת בית וגן רחוב הפסגה מבקשים שינוי שימוש ממגורים למסחר לצמיתות .

התרי בניה קודמים

מעיון במערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בניה מקורי למבנה בבקשה 1964.470 כאשר בשרשור הרב הקיים בתיק קומה זו מיועדת לקומת עמודים מפולשת ובשימוש של כלל הדירים .

עוד ניתן לראות במסמכים הסרוקים במערכת כי בפועל הקבלן בנה שטח זה כדירה ואף ביקש להסדיר

זאת הן כדירה והן כשטח מסחרי אך הוועדה דחתה שוב ושוב זאת מכיוון ואין שטחי בניה עיקרים לניצול בחלקה היות והקבלן ניצל את כל הזכויות כאשר הקים את הבניין .

בפועל עורכת הבקשה הגישה צילום של תשריט בית משותף המראה כי רשמו שטח זה כדירה .

לא ניתן להתבסס על תשריט זה ויש קודם להכשיר את השטח לעיקרי ואת תוספת יחידת הדיור הקיימת וזאת כי בהיתר אושרו 6 יחידות דיור ובפועל דירה זו רשומה ללא היתר .

פרסום הקלות –

שינוי שימוש ממגורים למסחר

רמפה מחוץ לקו בניין עבור נגישות

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 22.8.2023 כאשר הוגשו 6 התנגדויות

מדובר בבנין שקט ומתנגדים לשימוש חורג המבוקש עבור העסק יש לצין כי העסק קיים היום ללא היתר וגורם לרעש ,ירידת ערך , מצוקת חניה ,בטיחות ובניה ברכוש משותף .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל דחיה מיום 7.11.2023

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 7.9.2023

אישור מחלקת הסדרי תנועה : נדרש ולא הוגש וזאת כי מבקשים שימוש חורג ממגורים למסחר .

מידע קודם

מתאריך	
02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : להעביר לועדת המשנה
25/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :
	נדרש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה וזאת כי מבקשים

שימוש חורג ממגורים למסחר - לא הוגש מה גם שמבטלים 2 מקומות חניה שאושרו בהיתר שניתן בת.ב. 1964.471. מבקשים שינוי יעוד ממגורים למסחר כאשר לא ניתן לאשר שינוי זה מהסיבות הבאות : א. מעיון במערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בניה מקורי למבנה בבקשה 1964.470 כאשר בשרשור הרב הקיים בתיק קומה זו מיועדת לקומת עמודים מפולשת ובשימוש של כלל הדירים . עוד ניתן לראות במסמכים הסרוקים במערכת כי בפועל הקבלן בנה שטח זה כדירה ואף ביקש להסדיר זאת הן כדירה והן כשטח מסחרי אך הוועדה דחתה שוב ושוב זאת מכיוון ואין שטחי בניה עיקרים לניצול בחלקה היות והקבלן ניצל את כל הזכויות כאשר הקיים את הבניין . בפועל עורכת הבקשה הגישה צילום של תשריט בית משותף המראה כי רשמו שטח זה כדירה . לא ניתן להתבסס על תשריט זה ויש קודם להכשיר את השטח לעיקרי ואת תוספת יחידת הדיור הקיימת וזאת כי בהיתר אושרו 6 יחידות דיור ובפועל דירה זו רשומה ללא היתר . ב. לא הגישו הסכמות שכנים לתוספת יחידת הדיור מכיוון והבקשה היא לשימוש חורג לדירה אשר קיימת ללא היתר . ג. לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה עבור השינוי יעוד המבוקש וכן הפיתוח שטח המבוקש נופל על מקומות חניה שאושרו בהיתר בניה מקורי ד. לא הוכח יתרת שטחי בניה עיקרים היות ושטח הדירה אושר כשטח שרות בהיתר שניתן בת.ב. 1964.471 ועכשיו השינוי יעוד גורם לשטח זה להפוך לשטח עיקרי ה. לא הגישו הסכמות לשינוי בפיתוח שטח המבוקש		
חוות דעת תכנונית	11/02/2024	חוות דעת תכנונית

להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 1042 הקובעת אזור מגורים 1 תחילת תוקף 20.9.1979 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי: אין נספח בינוי קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע אשר הוגש כאשר המבנה נבנה בחריגה מקו בנין כך שהשימוש חורג המבוקש הוא שטח החורג מקו בנין וללא היתר בניה לשטח עיקרי . בינוי - יובהר כי הוראות שטח זה לפי מתאר 62 - מגורים 1 קומת קרקע תחתונה מבקשים שינוי שימוש ממגורים למסחר לצמיתות וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " שינוי שימוש ממגורים למסחר" מעיון במערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בניה מקורי למבנה בבקשה 1964.470 כאשר בשרשור הרב הקיים בתיק קומה זו מיועדת לקומת עמודים מפולשת ובשימוש של כלל הדירים . עוד ניתן לראות במסמכים הסרוקים במערכת כי בפועל הקבלן בנה שטח זה כדירה ואף ביקש להסדיר זאת הן כדירה והן כשטח מסחרי אך הוועדה דחתה שוב ושוב זאת מכיוון ואין שטחי בניה עיקריים לניצול בחלקה היות והקבלן ניצל את כל הזכויות כאשר הקיים את הבניין . בפועל עורכת הבקשה הגישה צילום של תשריט בית משותף המראה כי רשמו שטח זה כדירה . לא ניתן להתבסס על תשריט זה ויש קודם להכשיר את השטח לעיקרי ואת תוספת יחידת הדיור הקיימת וזאת כי בהיתר אושרו 6 יחידות דיור ובפועל דירה זו רשומה ללא היתר . לכן קודם בחינת הבקשה באם ניתן לשנות יעוד ממגורים למסחר יש להסדיר את השטח העיקרי הקיים ללא היתר כאשר אין אפשרות לתוספת שטח עיקרי היות והקבלן ניצל את כל שטחי הבניה העיקריים וכן מבקשים שינוי בפיתוח בכפוף להקלה אשר פורסמה		

בדבר " רמפה מחוץ לקו בניין עבור נגישות " לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות : לא הגישו הסכמות שכנים לשינוי בפיתוח המבוקש לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינוי יעוד המבוקש וכן הפיתוח שטח המבוקש נופל על מקומות חניה שאושרו בהיתר בניה המקורי לא הסדירו את שטחי הבניה העיקרים המבוקשים היות ושטח הדירה אושר כשטח שרות בהיתר שניתן בת.ב. 1964.471 לא הסדירו את תוספת יחידת הדיור הקיימת מעבר ל6 יחידות המאושרות . לכן קודם בחינת האפשרות לשינוי בפיתוח יש להסדיר את השטח הקיים ללא היתר לו מבקשים פיתוח שטח שטחי בניה שטח עיקרי – שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית מתאר לאזור מגורים 1 הוא 75% משטח החלקה ב3 קומות וכן ניתן להוסיף עוד 1% לכל קומה היות ומדובר במגרש פינתי כך שסה"כ אחוזי הבניה המותרים הם 78% . מעיון בהיתר הבניה המקורי עולה כי שטח החלקה היה 690 מ"ר וזאת עוד טרם הפקעת הדרך הקיימת בחלקה ולכן השטח המותר המהווה 78% הינו : 538.2 מ"ר כאשר שטח המבנה העיקרי עומד על 519.5 מ"ר . בפועל היום שטח החלקה הוא 567 מ"ר המאפשר פחות שטח עיקרי ולכן לא נותר שטח עיקרי לניצול . בבקשה הנוכחי ממבקשים להפוך שטח שרות של קומת עמודים מפולשת לשטח מסחר בהיקף של 52.16 מ"ר , היות ולא הוכח שטח עיקרי לניצול מכיוון וקודם יש להכשיר דירה זו לא ניתן לאשר את השימוש חורג המבוקש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : הוגשו 6 התנגדויות מדובר בבנין שקט ומתנגדים לשימוש חורג המבוקש עבור העסק יש לצין כי העסק קיים היום ללא היתר וגורם לרעש		

		ירידת ערך , מצוקת חניה , בטיחות ובניה ברכוש משותף .
הכנת נוסח פרסום	17/07/2023	שינוי שימוש ממגורים למסחר רמפה מחוץ לקו בניין עבור נגישות

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 משרד הבריאות	10

המלצת האגף לדחות את הבקשה

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

נדרש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה וזאת כי מבקשים שימוש חורג ממגורים למסחר - לא הוגש מה גם שמבטלים 2 מקומות חניה שאושרו בהיתר שניתן בת.ב 1964.471.

מבקשים שינוי יעוד ממגורים למסחר כאשר לא ניתן לאשר שינוי זה מהסיבות הבאות :

א. מעיון במערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בניה מקורי למבנה בבקשה 1964.470 כאשר בשרשור הרב הקיים בתיק קומה זו מיועדת לקומת עמודים מפולשת ובשימוש של כלל הדירים .

עוד ניתן לראות במסמכים הסרוקים במערכת כי בפועל הקבלן בנה שטח זה כדירה ואף ביקש להסדיר זאת הן כדירה והן כשטח מסחרי אך הוועדה דחתה שוב ושוב זאת מכיוון ואין שטחי בניה עיקרים לניצול בחלקה היות והקבלן ניצל את כל הזכויות כאשר הקיים את הבניין .

בפועל עורכת הבקשה הגישה צילום של תשריט בית משותף המראה כי רשמו שטח זה

כדירה .

לא ניתן להתבסס על תשריט זה ויש קודם להכשיר את השטח לעיקרי ואת תוספת יחידת
הדיור הקיימת וזאת כי בהיתר אושרו 6 יחידות דיור ובפועל דירה זו רשומה ללא היתר .

ב. לא הגישו הסכמות שכנים לתוספת יחידת הדיור מכיוון והבקשה היא לשימוש חורג לדירה
אשר קיימת ללא היתר .

ג. לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה עבור השינוי יעוד המבוקש וכן הפיתוח שטח
המבוקש נופל על מקומות חניה שאושרו בהיתר בניה מקורי

ד. לא הוכח יתרת שטחי בניה עיקרים היות ושטח הדירה אושר כשטח שרות בהיתר שניתן
בת.ב 1964.471 ועכשיו השינוי יעוד גורם לשטח זה להפוך לשטח עיקרי

ה. לא הגישו הסכמות לשינוי בפיתוח שטח המבוקש

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2009/0366.09</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה - מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לרנר אלחנן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

גת 25, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
0933	תחילת תוקף	15/09/1960	9	שטח צבורי פתוח	
115ב					
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
1772	תחילת תוקף	25/01/1973	1	דרך קיימת או מאושרת	
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995	13	שטח לדרך קיימת/חדשה ועיצוב נוף	
ג30138	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30138	תחילת תוקף	16/07/1959	35	אזור מגורים 2	17624
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	1	שטח צבורי פתוח מיוחד	
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	35	אזור מגורים 2	
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004	80	דרך ציבורית / רצועת מסילת	
9700	תחילת תוקף	23/08/2014	1	דרך ציבורית / רצועת מסילת	

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה עבור 2 דיירים בבניין קיים.

בקומה א' מוצע בחזית דרומית להפוך 2 מרפסות זיז לשטח עיקרי.

בחזית צפונית מוצע להפוך מרפסת שרות לשטח עיקרי, וכן מוצעות 2 מרפסות גג.

בקומה ב' בחזית דרומית מוצע להפוך 2 מרפסות זיז לשטח עיקרי.

בחזית צפונית מוצעות 2 מרפסות זיז .

בקומת הגג מוצע שימוש בחלל גג רעפים וכן הגבהת חדר המדרגות המשותף.

מידע קודם

מתאריך	
15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת אדריכלית	
מוצעת תוספת שטח עיקרי.	
אין מניעה לאשר את מרפסות השרות המוצעות לעיקרי, נדרש להסיר את השטח העיקרי המוצע במרפסות הזיז.	
יש להציג את מרפסת השרות בדירה מס' 8 ולבקש להפכה לעיקרי.	
אין מניעה לאשר את מרפסות הגג המוצעות- בתוך תחום קווי הבניין.	
אין מניעה לאשר את מרפסות הזיז המוצעות.	
לעניין התוספת- אין מניעה לאשר.	
תיקון תכנית a	
תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.	
יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8000 תחילת תוקף: 13/04/2004 ייעוד הקרקע: דרך ציבורית / רצועת מסילת מספר נספח רלוונטי התכנית החלה בחלקה הינה תכנית 115ב' ובה נספח עקרוני. תכניות כפופות: 0933, 1772, 2855, 3588, 8000, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת בחלקה זו. נספח בינוי קיים נספח בינוי עקרוני. בחזית הדרומית מוצע להפוך מרפסות זיז לשטח עיקרי, לפי נספח הבינוי לא ניתן לקבל שטח עיקרי בחזית זו, ע"כ נדרש להותיר אותן כמרפסות זיז. שאר התוספות תואמות את הוראות הנספח העקרוני.	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין רוב התוספת מוצעת בתוך קונטור הבניין, ואילו המרפסות בהן מוצע שטח עיקרי מוצעות מעבר לקווי הבניין שסומנו בתיק המידע. מספר קומות מוצע שטח עיקרי בחלל גג הרעפים , לפי הוראות התכנית ניתן לקבל חלל גג רעפים, והתוספות תואמות את התוספות שקיימות מהיתרים קודמים לשכנים הסמוכים. גבהים גובה התוספת תואם את גובה המבנה שאושר בהיתרים קודמים אין חריגה בגבהים. מספר יחידות דיור לא מוצעות יח"ד חדשות שטחי בניה		

שטחים עיקריים: ע"ב ערך חישוב לזכויות עפ"י אזור מגורים 2. לפי תכנית 115ב' ניתן לנצל את שטחי הבניה , השטחים עומדים במותר. מוצעים: 61.20 מ"ר ל-2 דיירים. אולם מאחר ולא ניתן לאשר שטח עיקרי זיזי, יש להסיר את השטח העיקרי המוצע במרפסות הזיז, ולהותירן כמרפסות זיז בלבד. בדירה 8 לא מצויינת מרפסת שרות קיימת אלא היא מוצגת כשטח עיקרי, יש לציין אותה כמרפסת שרות ולהמירה לשטח עיקרי כפי שמציעים אצל השכן ליד. שטחי שרות: לא מוצעים שטחי שרות. ממדים לא רלוונטי חדרים מחוזקים בדירה קיימים חדרים מחוזקים. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות בחזית צפונית, מוצעות 2 מרפסות גג בקומה א'- אין מניעה לאשר, תואם את הקיים לשכנים הסמוכים. בקומה ב' מוצעות 2 מרפסות זיז, מאחר וכבר קיימות לדירות מרפסות זיז יש להסיר מהן את השטח העיקרי ולהוכיח שכל המרפסות יחד לא עוברות את ה-14 מ"ר המותר לדייר, מקס' 12 מ"ר ממוצע לכלל הדיירים בבניין. תימוכין קניינים בשטח משותף התוספות תואמות תב"ע, ומה שלא- נדרש להסיר מהבקשה. לא נדרשות חתימות לכך. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 04/03/2024 ע"י כהנה ענבל.		

התנגדויות לא הוגשו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת שטח עיקרי. אין מניעה לאשר את מרפסות השרות המוצעות לעיקרי, נדרש להסיר את השטח העיקרי המוצע במרפסות הזיז. יש להציג את מרפסת השרות בדירה מס' 8 ולבקש להפכה לעיקרי. אין מניעה לאשר את מרפסות הגג המוצעות- בתוך תחום קווי הבניין. אין מניעה לאשר את מרפסות הזיז המוצעות. לעניין התוספת- אין מניעה לאשר.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	06/02/2024	הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב"י בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת שטח עיקרי.

אין מניעה לאשר את מרפסות השרות המוצעות לעיקרי, נדרש להסיר את השטח העיקרי המוצע במרפסות הזיז.

יש להציג את מרפסת השרות בדירה מס' 8 ולבקש להפכה לעיקרי.

אין מניעה לאשר את מרפסות הגג המוצעות- בתוך תחום קווי הבניין.

אין מניעה לאשר את מרפסות הזיז המוצעות.

לעניין התוספת- אין מניעה לאשר.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2023/0332.00</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן-עזרי משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חזן תהילה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

ליון שמריהו 4, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30343	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1752	תחילת תוקף	13/10/1974			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

חלקה גדולה הכוללת 4 מבנים, 40 תתי חלקות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בניה ומרפסת זיז עבור תתי חלקות 33, 34 במפלס +3.15 חזית צפונית אחורית.

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : כן

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
03/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בשכונת קרית יובל, רחוב שמריהו לוי 4 מבוקשת תוספת בניה ומרפסת זיז עבור תתי חלקות 33, 34 במפלס +3.15 חזית צפונית אחורית. שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלה כמותית, פורסמה הקלה כנדרש. יש להציג תחשיב הזכויות ע"ג ההרמוניקה. מרפסת זיז מבוקשת בהקלה בעומק של עד 2.50 מ', כאשר העומק החורג מהמבנה הקיים הינו כ-1 מ' בלבד (חלק מהמרפסת פנימית). יש ליצור פרט ניתוק בין צידי המרפסת לקיר הבניין הקיים, כך שלא ייווצר שטח הכלוא בין 3 קירות. יש לקבל תכניות קונסטרוקציה ועיגון המרפסת בקנ"מ 1:25 חתום ע"י מהנדס. יצוין כי המרפסת מבוקשת בתוך קווי בניין. התקבלה התנגדות אחת שעיקרה: ירידת ערך הדירה בעקבות תוספת למבקשים פגיעה במרפסת סוכה

פגיעה באור ובאוויר יצוין כי עומק המרפסות הבולט מעבר לקיים הינו 1 מ' בלבד. כך שנותר דיי מרווח כדי שהדיירת בקומה מתחת תוכל לבנות סוכה בחצר הסמוכה לדירתה. למבקשים אין מרפסת בדירה כך שלהם אין כל אפשרות עד היום למרחב אוויר וסוכה בדירתם. עם זאת, מאחר ועומק המרפסת מבוקש בהקלה. טענות הצדדים יובאו לדיון בוועדה לשמיעת ההתנגדויות. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1752 תחילת תוקף: 13/10/1974 ייעוד הקרקע: מגורים 5 תכניות כפופות: 1042, 2023, 1752א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	03/01/2024	חוות דעת תכנונית

אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 8/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא 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 שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 4.13 מ"ר עבור כל אחת מ-2 יח"ד, 9.9 סה"כ 8.26 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 8350 מ"ר עבור כל בינוי בחלקה. על פניו שטח זה מומש בהיתרים קודמים וע"כ מבוקש שטח בהקלה כמותית 6%. להלן פירוט ההקלה והתאמה למותר: 6% הקלה כמותית מבוקשת 6% הקלה כמותית, להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 7,300 מ"ר, 6% מהווה 438 מ"ר עבור 40 תתי חלקות.. סה"כ 10.95 מ"ר ליח"ד. פורסמה הקלה: תוספת בינוי 6% משטח המגרש המוצע תואם למותר. מרפסת זיז:		

תוספת בניה ומרפסת זיז עבור תתי חלקות 33, 34 במפלס +3.15 חזית צפונית אחורית. בתוך קווי בניין ובעומק של 1 מ' ועד 2.50 מ' פורסמה הקלה: הקלה למרפסת בעומק 2.5 מטר במקום 1.5 המותרים . ניתן לאשר את ההקלה למרפסת אך: יש ליצור פרט ניתוק בין צידי המרפסת לקיר הבניין הקיים, כך שלא ייווצר שטח הכלוא בין 3 קירות. יש לקבל תכניות קונסטרוקציה ועיגון המרפסת בקנ"מ 1:25 חתום ע"י מהנדס. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת , כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: ירידת ערך הדירה בעקבות תוספת למבקשים פגיעה במרפסת סוכה פגיעה באור ובאוויר יצוין כי עומק המרפסות הבולט מעבר לקיים הינו 1 מ' בלבד. כך שנותר ד"י מרווח כדי שהדיירת בקומה מתחת תוכל לבנות סוכה בחצר הסמוכה לדירתה. למבקשים אין מרפסת בדירה כך שלהם אין כל אפשרות עד היום למרחב אוויר וסוכה בדירתם. עם זאת, מאחר ועומק המרפסת מבוקש בהקלה. טענות הצדדים יובאו לדיון בוועדה לשמיעת ההתנגדויות.		

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 25/10/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 7/11/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי' בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218).		
תוספת בינוי 6% משטח המגרש הקלה למרפסת בעומק 2.5 מטר במקום 1.5 המותרים .	19/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב שמריהו לזין 4

מבוקשת תוספת בניה ומרפסת זיז עבור תתי חלקות 33, 34 במפלס +3.15 חזית צפונית אחורית.

שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלה כמותית, פורסמה הקלה כנדרש.

יש להציג תחשיב הזכויות ע"ג ההרמוניקה.

מרפסת זיז מבוקשת בהקלה בעומק של עד 2.50 מ', כאשר העומק החורג מהמבנה הקיים הינו כ-1 מ' בלבד (חלק מהמרפסת פנימית).

יש ליצור פרט ניתוק בין צידי המרפסת לקיר הבניין הקיים, כך שלא ייווצר שטח הכלוא בין 3 קירות.

יש לקבל תכניות קונסטרוקציה ועיגון המרפסת בקנ"מ 1:25 חתום ע"י מהנדס.

יצוין כי המרפסת מבוקשת בתוך קווי בניין.

התקבלה התנגדות אחת שעיקרה:

ירידת ערך הדירה בעקבות תוספת למבקשים

פגיעה במרפסת סוכה

פגיעה באור ובאוויר

יצוין כי עומק המרפסות הבולט מעבר לקיים הינו 1 מ' בלבד. כך שנותר ד"י מרווח כדי שהדיירת בקומה מתחת תוכל לבנות סוכה בחצר הסמוכה לדירתה.

למבקשים אין מרפסת בדירה כך שלהם אין כל אפשרות עד היום למרחב אוויר וסוכה בדירתם.

עם זאת, מאחר ועומק המרפסת מבוקש בהקלה.

טענות הצדדים יובאו לדיון בוועדה לשמיעת ההתנגדויות.

בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1961/0653.07</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים עפ"י תב"ע 671040 וחיזוק הבניין עפ"י תקן 413 לחיזוק מבנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדריכל ויזל ישראל בשם הדיירים
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בית וגן 47 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
671040	תחילת תוקף	19/08/2021	1	מגורים ג	770

תאור הבקשה

בבניין קיים בבית וגן מוצעת תוספת בניה לבניין הקיים כדלהלן:

בקומת המקלט ובקומת הכניסה מוצעים חיזוקים למבנה.

בקומה ראשונה מוצעת תוספת בחזית מערבית הכוללת ממ"ד, וכן מרפסת זיז בחזית צפונית ובחזית דרומית.

בקומה שניה מוצעות תוספות בחזיתות מערבית ומזרחית, ממ"ד בחזית דרומית, מרפסת גג בחזית מערבית ומרפסת זיז בחזית צפונית.

בקומה שלישית מוצעות תוספות בחזיתות צפונית, דרומית, ומערבית, מרפסת זיז בחזית מערבית ומרפסת גג בחזית מזרחית.

בקומה רביעית מוצעות 2 דירות חדשות הכוללות ממ"ד וחדר מחוזק, כמו"כ בחזיתות מזרחית ומערבית מוצעות מרפסות גג.

בקומה חמישית מוצעות 2 דירות חדשות הכוללות ממ"ד וחדר מחוזק, כמו"כ מוצעות מרפסות זיז בחזיתות מערבית ומזרחית וכן בחזית דרומית.

מוצע להגביה את חדר המדרגות והמעלית עד לגג, בגובה של שלוש קומות.

מידע קודם

מתאריך	
12/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים תנאי להעברה לגורמים יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה במערכת. חוות דעת אדריכלית מוצעת בקשה בסך השטחים המדויק עפ"י תב"ע אולם עם שינויים רבים מהתב"ע, אין מניעה לאשר את השינויים, העיצוב האדריכלי והקונטור מאושרים, והמוצע עומד במדויק בתב"ע. ע"ב הציג חישוב שטחים בו השטחים עומדים במדויק, למעט 4 מ"ר עודפים אותם ע"ב יסיר מהבקשה, וכן מרפסת זיז החורגת מקווי הבניין, שתוסר גם כן. תיקון תכנית a
09/05/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 671040 תחילת תוקף: 19/08/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1

תכניות כפופות: 12159, 1155, 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי הבניין מס' הקומות המירבי הבקשה אינה חורגת ממספר הקומות, היא כן חורגת מקווי הבניין לעניין החיזוקים- הקירות החיצוניים מוצעים לחיזוק מחוץ לבניין ומחוץ לקווי הבניין, מאחר ומדובר בחיזוקים למבנה, והם לא הופיעו בנספח הבינוי, אולם הופיע בהוראות התכנית הוראות בדבר הצורך בחיזוק המבנה, וכן החיזוקים לא מחושבים- אין מניעה לאשר חיזוקים אלו מעבר לקווי הבניין. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי, אולם פורסמה הקלה לשינוי מנספח הבינוי, כפי שיפורט להלן: בכל הקומות הקיימות מוצעים חיזוקים- שלא מופיעים בנספח הבינוי, מאחר ומדובר בחיזוקים הנדרשים לפי הוראות התכנית, אין מניעה לאשר. מוצע להגביה את חדר המדרגות לקומות החדשות- לאחר פגישה עם גב' מיטל שניאור, הוחלט כי ניתן לאשר את העלאת חדר המדרגות לגג בכדי לאפשר יציאה נוחה יותר לגג, כמו"כ בטבלה 5 בתב"ע ישנה הערה שניתן לאשר מבנה יציאה לגג מעל גובה המבנה המותר. מוצעים שינויים בחזיתות של הפתחים בבניין, השינויים לא מהווים פגיעה אדריכלית, ואין מניעה לאשר אותם, זאת לאור השינויים המוצעים. ע"ב משחק במספרי יח"ד ומשנה את מיקום הדירות החדשות וכן את מיקום התוספות לדירות- אין מניעה לאשר, מאחר והדיירים מעונינים בדירות נוחות יותר ללא מדרגות.		

ע"ב מציע בחלק מהדירות לתת ממ"דים במקום חדרים מחוזקים קיימים ומוצעים בתב"ע- כאשר טבלת השטחים בתב"ע כוללת את כל השטחים המוצעים כולל הממ"דים והחדרים המחוזקים, ע"ב מציג את השטחים המותרים בתב"ע למול השטחים המוצעים, לפי החישוב הם עומדים בשטחים. בקומה הראשונה מוצעת מרפסת זיז מעבר לגודל המותר, כך שזה יוצא מקווי הבניין- מהווה סטיה נכרת- לא ניתן לאשר- יש להתאים את גודל המרפסת לתב"ע, מעבר לזאת- שטח המרפסת עובר את המותר, בתב"עות שהופקדו לאחר 2013 יש לתת מרפסות רק בשטח המותר עפ"י התב"ע ולא מעבר. כמו"כ מוצע ממ"ד ע"ח שטח עיקרי, עומד בשטחים. בקומה שניה מוצעת בדירה קיימת מדרגות כדי לחבר תוספת של קומה מעל לדירה זו- אין מניעה לאשר לפי האמור לעיל. בקומה שניה בחזית מערבית ע"ב מציע שטח גדול יותר מהתב"ע- עומד בסך השטחים. בחזית מזרחית מוצעת תוספת קטנה מעט מהמותר- עומד בשטחים בחזית דרומית מוצע ממ"ד מעל ממ"ד בקומה מתחת, בתב"ע מותר חדר מחוזק, אולם מאחר וישנו יסוד ממ"ד- אין מניעה לאשר ממ"ד מעל במקום חדר מחוזק- מה שנכון יותר גם מבחינת הג"א בקומה שלישית בחזית מזרחית מותר בתב"ע תוספת שלא מוצעת בבקשה, מאחר וע"ב מנצל את כל השטחים בבקשה- אין מניעה לאשר. בחזית מערבית מוצעת תוספת פחות מהמותר בתב"ע- עומד בשטחים. אחת הדירות המתוכננת בתב"ע להיות דירה בפני עצמה מוצעת לצירוף לקומה מתחת- אין מניעה לאשר לאור תכנון מיטבי יותר לכלל הדיירים בבקשה. בקומה רביעית מוצעת מרפסת גג קטנה מהמותר עומד בשטחים. מוצעת מרפסת זיז חלקה ע"ח מיקום של שטח עיקרי אין מניעה לאשר. בקומה חמישית מוצעת יח"ד חדשה במיקום בו צריכה להיות		

הרחבה של הדירה מתחת וגם זה רק על חצי מחצי הקומה בה היא נמצאת ולא על כל החצי, מאחר ומדובר בבינוי שיהיה מיטבי יותר לשכנים, וכן מדובר בעמידה מלאה בשטחים- אין מניעה לאשר זאת. השינויים שמבוצעים ע"י ע"ב הינם בהתאם לתכנון שתואם עם השכנים ויהיה מיטבי יותר עבורם מהתכנון בתב"ע, כמו"כ הקונטור החיצוני לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית, וניתן לאשר אותו למרות שאינו תואם את התב"ע במדויק. קווי בניין מוצעות מרפסות גדולות מהמותר בתב"ע כך שהן חורגות מקווי הבניין- נדרש להתאים במדויק לתב"ע. מספר קומות מוצעות 2 קומות חדשות- תואם את נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. גבהים גובה המבנה תואם את נספח הבינוי אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור		

מספר יח"ד מהווה סטיה נכרת. בתב"ע מוצעות יח"ד קיימות + חדשות בסך: 13 יח"ד בסה"כ. בבקשה מוצעות יח"ד בסדר שונה ובמיקומים שונים, בסך: 13 יח"ד בסה"כ. מספר יח"ד לא שונה מהמותר עפ"י תב"ע אולם המיקום שלחן שונה מכיוון שמוצע תכנון מיטבי יותר לדיירים. אין מניעה לאשר את המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר בתב"ע: 1583.8 מ"ר. שטח עיקרי קיים: 913.29 מ"ר מוצע שטח עיקרי בסך: 609.31 מ"ר סה"כ שטחי בניה עיקריים: 1522.60 מ"ר. אין מניעה לאשר את השטח המוצע- לא חורג מהמותר. שאר השטח שלא מומש מוצע שטח שרות על חשבון, מאחר ואי מימוש השטח- שלביות הביצוע שלא בהינף אחד - מהווה סטיה נכרת. שטחי שרות: מותר שטח שרות עפ"י התב"ע: 118.6 מ"ר מעל הקרקע, ו- 46.2 מ"ר מתחת לקרקע. קיים מתחת לקרקע: 20.59 מ"ר לא מוצע מתחת לקרקע.		

קיים מעל הקרקע: 136.78 מ"ר. מוצע מעל הקרקע: 76.36 מ"ר, סה"כ: 213.14 מ"ר המוצע חורג מהמותר עפ"י תב"ע, שאר השטח מוצע ע"ח שטח שרות שמנויד מתת הקרקע – לאחר התייעצות עם מנהל האגף אין מניעה לנייד את השטח- וכן ע"ח שטח עיקרי. ישנם 4 מ"ר עודפים המוצעים כשטח שרות , אולם לא צריך לחשב את הקומה העליונה בחדר המדרגות אלא רק את הפודסטים כך שהמוצע יעמוד במותר. ממדים מוצעים ממ"דים עפ"י התב"ע- ניתן לאשר. מעבר לכך מוצעים ממ"דים מעבר למאושר בתב"ע במקום חדרים מחוזקים. לפי הג"א מוטב ויהיו ממ"דים, מדובר בממ"ד אחד המוצע מעל ממ"ד קיים , השאר מוצעים כחדרים מחוזקים, ע"כ אין מניעה לאשר אותם. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע ע"ב מציע ניוד של זכויות, של שטחי שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע- לאור התייעצות עם מנהל האגף- אין מניעה לאשר אותם. מרפסות מוצעות מרפסות תואמות תב"ע- אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות שאינן תואמות את התב"ע בגודלן, כאשר חלקן חורגות מקווי הבניין וחלקן חורגות מהשטח המותר למרפסות בתב"ע, מאחר ומדובר בתב"ע שהופקדה לאחר 2013- יש להתאים את המרפסות לתב"ע הקיימת, באם לא- מהווה סטיה נכרת לעניין קווי הבניין ולעניין שטחי הבניה. חיזוק מבנים נדרש לחזק את המבנה לפי ת"י 413, ע"ב הציג חיזוק מוצע למבנה. נדרש שכל השכנים בבניין יהיו המבקשים כיוון שגם לאלו שלא הוצעה להם תוספת- הוצעו חיזוקים. ע"ב מציג תכנית של החיזוקים, אולם מאחר ומדובר בתכנית שונה מהתב"ע- ההקלה לשינוי מנספח הבינוי תקפה גם לכאן. התקבלו חתימות מכל השכנים על התכנית המוצעת. תימוכין קניינים בשטח משותף		

התקבלו חתימות של 100% מהשכנים. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 16.01.2024 ע"י כהנה ענבל בתנאים. התקבל אישור ממחלקת תברואה מתאריך 04/01/2024 ע"י מזרחי שני התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 05/09/2024 ע"י שעיו גאולה. התקבל אישור ממחלקת דרכים מתאריך 26.10.2024 ע"י עטון מוחמד. התקבלו 2 דחיות ממחלקת איכות הסביבה ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים מתאריכים: 01/11/2023, 13/12/2023. התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה אולם לא הוכנס למערכת, תנאי להעברה לגורמים- אישור ממחלקת איכות הסביבה בתוך המערכת. התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית		

מוצעת בקשה בסך השטחים המדויק עפ"י תב"ע אולם עם שינויים רבים מהתב"ע, אין מניעה לאשר את השינויים, העיצוב האדריכלי והקונטור מאושרים, והמוצע עומד במדויק בתב"ע.		
ע"ב הציג חישוב שטחים בו השטחים עומדים במדויק, למעט 4 מ"ר עודפים אותם ע"ב יסיר מהבקשה, וכן מרפסת זיז החורגת מקווי הבניין, שתוסר גם כן.		
הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת ע"ב לבדיקה נוספת .	08/05/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
הקלה בדבר שינוי מנספח הבינוי הקלה בדבר ניווד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע	06/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להעברה לגורמים יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה במערכת.

חוות דעת אדריכלית

מוצעת בקשה בסך השטחים המדויק עפ"י תב"ע אולם עם שינויים רבים מהתב"ע, אין מניעה לאשר את השינויים, העיצוב האדריכלי והקונטור מאושרים, והמוצע עומד במדויק בתב"ע.

ע"ב הציג חישוב שטחים בו השטחים עומדים במדויק, למעט 4 מ"ר עודפים אותם ע"ב יסיר מהבקשה, וכן מרפסת זיז החורגת מקווי הבניין, שתוסר גם כן.

תיקון תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2007/0677.20</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת בניה על גג בניין מגורים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ליח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרובין אלישבע
עורך הבקשה	הנדסאי רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

א.ד. גורדון 3, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	146	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11709	תחילת תוקף	06/06/2008			
30408ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3479	תחילת תוקף	11/06/1987			
620096	תחילת תוקף	27/03/2021			

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים 2 כניסות, 3 קומות, מעל 1 קומת מרתף, ובו 12 תתי חלקות למגורים.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בניה במפלס 5.80 חזית צפונית עבור דירה מס' 11

תוספת קומה במפלס +8.70 עבור דירה מס' 11

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): כן

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : כן

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה בשכונת קרית יובל, רחוב גורדון 3 מבוקשת תוספת בניה ותוספת קומה עבור דירה מס' 11 בחלקה חלות תכניות, 11709 משנת 2008, ותכנית 620096 משנת 2021. תכניות אלו קבעו נספח בינוי מפורט. התכנון נבחן מול הוראות התכניות החלות בחלקה, כדלקמן: תוספת בניה במפלס +5.80 בחזית צפונית: מבוקשת בהתאם לנספח בינוי בתכנית 11709 ומעל תוספת קיימת בהיתר ובכך עונה על הסעיף של שלביות ביצוע. מרפסת זיז בחזית צפונית: מוצעת בהתאם לנספח בינוי בתכנית 11709, אך מוצעת בודדת בחזית. עם זאת, בהתאם להנחיות המחלקה ניתן לאשר מרפסת בודדת בתנאי שהינה מבוקשת במיקום ומימדים הזהים הבינוי, ובכפוף להוראות התב"ע החלה במקום. המרפסת המוצעת תואמת לנספח בינוי. תוספת קומה במפלס +8.70 : תכנית 620096 קבעה תוספת קומה זו לכלל דיירי הקומות העליונות, עוד קבעה התכנית סעיף שלביות ביצוע לפיו: "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד באופן שכל שתי יחידות דיור הצמודות לחדר מדרגות משותף תבנינה בהינף אחד". מאחר ומבוקשת תוספת חלקית בלבד בדירה זו במקום מימוש מלא בצמד דירות, הנוגד את סעיף שלביות ביצוע, וע"כ לא ניתן לאשר את הבינוי בקומה חדשה.

היה ותוגש תכנית הכוללת את התוספת לשתי הדירות הצמודות זאת בהתאם לסעיף 7(2), התיק ישלח לפרסום/ משלוח הודעות נוסף ולאחריו ייבחן בשנית. עוד יודגש יודגש כי הוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין מספר יחידות הדיור המותרות בחלקה שהינן 12 יח"ד, וע"כ כי לא ניתן לפצל/ להוסיף יח"ד בגין תוספת הבניה. לא התקבלו התנגדויות יש לתקן הערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 620096 תחילת תוקף: 27/03/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי: 1 תכניות כפופות: 11709 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: ביטול סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכניות החלות בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים:	09/05/2024	חוות דעת תכנונית

מספר יחידות דיור גובה בניה קווי בניין שילוט קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 12/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח מנחה, למעט הסעיפים הבאים שהינם מחייבים: מספר יח"ד, גובה בניה ומספר קומות, שטחי בניה, קווי בניין. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי : לא להלן פירוט המוצע בהתאם לתכניות 620096 ו-11709 : תוספת בניה במפלס +5.80 בחזית צפונית: מבוקשת בהתאם לנספח בינוי בתכנית 11709 ומעל תוספת קיימת בהיתר ובכך עונה על הסעיף של שלביות ביצוע. מרפסת זיז בחזית צפונית: מוצעת בהתאם לנספח בינוי בתכנית 11709, אך מוצעת בודדת בחזית. עם זאת, בהתאם להנחיות המחלקה ניתן לאשר מרפסת בודדת בתנאי שהינה מבוקשת במיקום ומימדים הזהים הבינוי, ובכפוף להוראות התב"ע החלה במקום. המרפסת המוצעת תואמת לנספח בינוי. תוספת קומה במפלס +8.70 : תכנית 620096 קבעה תוספת קומה זו לכלל דיירי הקומות העליונות, עוד קבעה התכנית סעיף שלביות ביצוע לפיו: "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד באופן שכל שתי יחידות		

דיור הצמודות לחדר מדרגות משותף תבנינה בהינף אחד". מאחר ומבוקשת תוספת חלקית בלבד בדירה זו במקום מימוש מלא בצמד דירות, הנוגד את סעיף שלביות ביצוע, וע"כ לא ניתן לאשר את הבינוי בקומה חדשה. היה ותוגש תכנית הכוללת את התוספת לשתי הדירות הצמודות זאת בהתאם לסעיף 7(2), התכנון ייבחן בשנית. שלביות ביצוע: הוראות התכנית תבע 11709 סעיף 5.3 קובעות שלביות ביצוע, כדלקמן: "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל" מוצע בינוי בחזית צפונית מעל בינוי קיים בהיתר. הוראות התכנית תבע 620096 סעיף 7.2 קובעות שלביות ביצוע, כדלקמן: "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד באופן שכל שתי יחידות הדיור הצמודות לחדר המדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד" מבוקשת תוספת חלקית ובדירה אחת בלבד במקום בצמד דירות, לא ניתן לאשר את המימוש החלקי הנוגד את הוראות התב"ע. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 12 מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט: 12 האם נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר: לא. עפ"י המוצע בתכנית אין תוספת יחידות דיור. יצוין כי מספר יחידות הדיור מהווה סעיף סטייה נכרת ולא		

תותר תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת קומה אחת מתחת הכניסה הקובעת מס' קומות מוצע: מוצעת תוספת קומה לפי תב"ע, קומה זאת תאושר רק במידה שיבקשו 2 דירות צמודות בו זמנית. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 40.54 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 1596.63 מ"ר בחלקה כולה ובהתאם לנספח בינוי. האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: לא. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 28/03/2024 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית (11709) החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : כן האם התכנית החלה בחלקה (11709) כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : כן התקבל נוהל בקרה הנדסית סרוק במסמכי התיק.		

הקלה מנספח בינוי בגין בניה בשונה מהנספח.	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

בשכונת קרית יובל, רחוב גורדון 3

מבוקשת תוספת בניה ותוספת קומה עבור דירה מס' 11

בחלקה חלות תכניות, 11709 משנת 2008, ותכנית 620096 משנת 2021.

תכניות אלו קבעו נספח בינוי מפורט.

התכנון נבחן מול הוראות התכניות החלות בחלקה, כדלקמן:

תוספת בניה במפלס +5.80 בחזית צפונית: מבוקשת בהתאם לנספח בינוי בתכנית 11709 ומעל תוספת קיימת בהיתר ובכך עונה על הסעיף של שלביות ביצוע.

מרפסת זיז בחזית צפונית: מוצעת בהתאם לנספח בינוי בתכנית 11709, אך מוצעת בודדת בחזית. עם זאת, בהתאם להנחיות המחלקה ניתן לאשר מרפסת בודדת בתנאי שהינה מבוקשת במיקום ומימדים הזהים הבינוי, ובכפוף להוראות התב"ע החלה במקום.

המרפסת המוצעת תואמת לנספח בינוי.

תוספת קומה במפלס +8.70 :

תכנית 620096 קבעה תוספת קומה זו לכלל דיירי הקומות העליונות, עוד קבעה התכנית סעיף שלביות ביצוע לפיו: "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד באופן שכל שתי יחידות דיור הצמודות לחדר מדרגות משותף תבנינה בהינף אחד".

מאחר ומבוקשת תוספת חלקית בלבד בדירה זו במקום מימוש מלא בצמד דירות, הנוגד את סעיף שלביות ביצוע, וע"כ לא ניתן לאשר את הבינוי בקומה חדשה.

היה ותוגש תכנית הכוללת את התוספת לשתי הדירות הצמודות זאת בהתאם לסעיף 7(2), התיק ישלח לפרסום/ משלוח הודעות נוסף ולאחריו יבחן בשנית.

עוד יודגש יודגש כי הוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין מספר יחידות הדיור המותרות בחלקה שהינן 12 יח"ד, וע"כ כי לא ניתן לפצל/ להוסיף יח"ד בגין תוספת הבניה.

לא התקבלו התנגדויות

יש לתקן הערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1980/0319.03</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ 6% הקלה ומרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר הויברגר סטיבן נייגל
עורך הבקשה	שולגסר אסתר
מתכנן השלד	מר סורוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

האדמור מבוויאן 30 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30256	67	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3664	תחילת תוקף	09/04/1989	1	אזור מגורים 2	718

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה שטח עיקרי עבור וילה קיימת.

התוספת כוללת שטח עיקרי בקומת המרתף, ושטח עיקרי בקומת הקרקע.

כמו"כ בקומה ראשונה מוצע להפוך מרפסת שרות לעיקרי, וכן מרפסת גג על התוספת המוצעת בקומת הקרקע.

מידע קודם

מתאריך	13/05/2024	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		חוות דעת אדריכלית ניתן לאשר את התוספת המוצעת רק לאחר הגשת חתך רחוב, סימון ייעודי החללים ומידותיהם, וחישוב השטח

כנדרש. יצויין כי ע"ב ישבה עם בוחנת התיק, והציגה את כל הנדרש בפגישה. תנאי להעברה לגורמים יהיה להטמיע את הנדרש לעיל בהרמוניקה. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג0966 תחילת תוקף: 18/09/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי לא קיימים נספחי בינוי תכניות כפופות: ג0966, 3664, 5/53/01 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא ניתן לתת הקלות במקרים הבאים: במקרה בו מוצע להוסיף צפיפות- יח"ד נוספות. במקרה בו מוצע להפר את אופי הסביבה הקרובה ההקלות המוצעות אינן פוגעות בצפיפות ולא באופי הסביבה הקרובה ולכן אינן מהוות סטייה נכרת.	13/05/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי קווי בניין רוב השטח מוצע בתוך קווי הבניין למעט השטח בחזית מזרחית בעומק של 80 ס"מ במקום הרחב ביותר. מדובר בחזית קדמית כך שניתן לאשר רק אם רוב הבנינים מצומת לצומת אכן עומדים בקו זה- ע"ב לא הציגה חתך רחוב, נדרש להציג זאת בכדי לוודא שאכן עומדים בדרישות החוק. מספר קומות לא מוצעות קומות נוספות. גבהים לא מוצע גובה נוסף למבנה מספר יחידות דיור		

לא מוצעות יח"ד חדשות. יש למלא ייעודי חללים ומידות בכדי לוודא שלא מדובר במס' יח"ד בתוך היילה. תוספת יח"ד מהווה סטיה נכרת. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי ע"ח 6% הקלה. שטח החלקה: $712 * 6\% = 42.72$ מ"ר. מוצע שטח בסך: 42.72 מ"ר- עומד במותר. בקומת המרתף חלק מהחללים מוצגים כשרות וחלק כעירי על ע"ב לציין ייעודי חללים ולהבהיר מדוע חושבו מטבח ושרותים כשרות ולא כעיקרי? שטחי שרות: לא רלוונטי ממדים לא רלוונטי חדרים מחוזקים		

לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות בקומה ראשונה מוצעת מרפסת גג מעל התוספת המוצעת בקומת הקרקע. שטח המרפסת: 22.43 מ"ר. מוצע בחזית קדמית חלקו מעבר לקו הבניין, רק לאחר שע"ב תציג חתך רחוב ניתן יהיה לאשר גם את המרפסת מעל התוספת המוצעות. היתר קודם הבניין המוצג כקיים לא תואם לחלוטין להיתר המקורי של המבנה, מאחר ונוספו לו חלקים נוספים, באם יש לחלקים		

אלו היתר- יש להציג אותו, באם לא- יש להצמד להיתר המקורי, לא ניתן לאשר שטח כאשר ישנם שטחים עיקריים המחושבים כשרות ללא היתר לכך. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אוז מעיין מתאריך 06/07/2023 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י באייר ורה מתאריך 06/06/2023 התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית ניתן לאשר את התוספת המוצעת רק לאחר הגשת חתך רחוב, סימון ייעודי החללים ומידותיהם, וחישוב השטח כנדרש.		

יצוין כי ע"ב ישבה עם בוחנת התיק, והציגה את כל הנדרש בפגישה. תנאי להעברה לגורמים יהיה להטמיע את הנדרש לעיל בהרמוניקה.		
חוות דעת אדריכלית ניתן לאשר את התוספת המוצעת לאחר הוועדה ע"ב תגיש חתך רחוב , ותסמן ייעודי חללים ומידותיהם כנדרש. תיקון תכנית a	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת אדריכלית ניתן לאשר את התוספת המוצעת לאחר הוועדה ע"ב תגיש חתך רחוב , ותסמן ייעודי חללים ומידותיהם כנדרש. תיקון תכנית a	09/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 . - הקלה בקו בנין צידי/אחורי עד 10% לבניית קיר עם פתחים. - הקלה בקו בנין צידי/אחורי עד 30% לבניית קיר ללא פתחים. -	25/04/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מקו בנין קדמי לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת לצומת. -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

ניתן לאשר את התוספת המוצעת רק לאחר הגשת חתך רחוב, סימון ייעודי החללים ומידותיהם, וחישוב השטח כנדרש.

יצוין כי ע"ב ישבה עם בוחנת התיק, והציגה את כל הנדרש בפגישה.

תנאי להעברה לגורמים יהיה להטמיע את הנדרש לעיל בהרמוניקה.

תיקון תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1998/0607.05</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	השלמת דירת גג 5%
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת פינטו מרים מירל
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי צחי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

שרייבום יעקב , בית הכרם שרייבום יעקב 5

גוש	חלקה	בשלמות
30337	246	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996			
2005ה	תחילת תוקף	23/05/2003			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

בשכונת בית הכרם קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף ובו 14 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת לדירה מס' 13 השלמת דירת גג מכוח 5% במפלס +9.34 וכן טרם דיון חוזר צרפו את השכן הצמוד דירה מספר 14 לבקשה ועבור מבקשים בינוי זהה וזאת על מנת שהבינוי יהווה שיפור אדריכלי

היתר בניה מקורי ניתן בבקשה 1998/607 .

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות אך בוצע משלוח הודעות תום מועד הגשת התנגדויות: 29.12.22 כאשר לא הוגשו התנגדויות

בעלויות

התוכנית כוללת חתימת המבקשים ע"ג ההרמוניקה

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור אגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 11.1.23

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- התקבלה אישור בתאריך 26.1.23

מידע קודם

	מתאריך	
הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר שביצעו משלוח הודעות לפי תקנה 36 וזאת כי התוכנית כוללת צרוף דירה מספר 14 לבקשה כאשר הבינוי המבוקש לדירה זו לא הוצג בזמן משלוח ההודעות בפתיחת התיק . לאחר הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לאישורי גורמים .	13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 12.2.2024 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 וזאת כי התוכנית כוללת צרוף דירה מספר 14 לבקשה כאשר הבינוי המבוקש לדירה זו לא הוצג בזמן משלוח ההודעות בפתיחת התיק . לאחר הוועדה הוגשה תוכנית המיועדת לאישורי גורמים אשר הופצה למשלוח הודעות . עכשיו הבקשה מובאת לוועדה לאישור .	07/05/2024	חוות דעת תכנונית
הבקשה מובאת למשלוח הודעות וזאת כי התוכנית כוללת צרוף דירה מספר 14 לבקשה כאשר הבינוי המבוקש לדירה	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : משלוח הודעות לפי תקנה 36

זו לא הוצג בזמן משלוח ההודעות בפתיחת התיק . תוקף החלטת היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע משלוח הודעות .		
הבקשה מובאת למשלוח הודעות וזאת כי התוכנית כוללת צרוף דירה מספר 14 לבקשה כאשר הבינוי המבוקש לדירה זו לא הוצג בזמן משלוח ההודעות בפתיחת התיק .	01/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 12.3.2023 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות במתכונת המוצעת וזאת בהתאם לחוות הדעת הממונה מיום 21.2.2023 התוספת המבוקשת כשהיא מתבססת רק על תכנית צל מפרה למעשה את הסימטריה של הבניין ככל שהמבקש יצרף את השכן לבקשה יהיה ניתן לשקול בשנית את הבקשה בחיוב. לאחר וועדה זו הוגש ערר אשר נמחק היות ועורך הבקשה נאות להוסיף את השכן הצמוד ובכך הבינוי המבוקש סימטרי - עבור צרוף השכן הוגשו האישורים הנדרשים . הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 2005 הקובעת אזור מגורים 2 , תחילת תוקף 23.5.2003 בכפיפות למתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה כוללת הוראות סעיפי סטייה ניכרת לתוספת קומות, תוספת גובה או הקטנת מרווחים , הבקשה תואמת למותר מאחר והתוספות מבוקשות בתחום קו הבנין המאושרים . נספח בינוי אין נספח מפורט מבקשים השלמת דירת גג ניתן לראות פרוט סעיף בינוי קוי בניין : הוגש נספח קוי בנין כאשר הבינוי מבוקש בתחם קוי הבנין בינוי קומה ג'	07/01/2024	חוות דעת תכנונית

עבור דירה מספר 13 ודירה מספר 14 תוספת שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג יובהר כי בפתיחת התיק הבקשה כללה בינוי רק לדירה מספר 13 כאשר החלטת הוועדה דרשה לצרף את דירה מספר 14 ולא להסתמך רק על תכנית צל על מנת לשפר את המראה החזותי של הבניין . עפ"י מדיניות מהנדס העיר, בקשה להשלמת דירת גג 5 % תיתן בתנאים הבאים 1. כפיפות למתאר 62 – בבקשה הנוכחית התב"ע אשר חלה על החלקה כפופה למתאר 62 כנדרש 2 הליך פרסומי של מסירת הודעות כמקובל - בוצע תקנה 36 כנדרש מאחר ואין צורך בפרסום הקלה היות ו5% המבוקש מכוח מתאר 62 . ניתן לראות כי מדובר בגג המוצמד למבקשים ולכן אין צורך בהגשת הסכמות שכנים . 3. זמן אישור התב"ע על מנת לקבל 5% השלמת דירת גג יש לבחון האם עברו על התב"ע 10 שנים מיום אישורה – מדובר בתב"ע אשר אושרה משנת 2003 כנדרש . 4. תכנית צל – מכיוון ובפתיחת התיק הוצגה תכנית צל לשכן הצמוד אך בהתאם לחוות הדעת הממונה מיום 21.2.2023 התוספת המבוקשת כשהיא מתבססת רק על תכנית צל מפרה למעשה את הסימטריה של הבניין ככל שהמבקש יצרף את השכן לבקשה יהיה ניתן לשקול בשנית את הבקשה בחיוב. לאחר הוועדה הוגש ערר וזאת כי לא היו מעוניינים בצרוף השכן . ערר זה נמחק היות ועורך הבקשה הסכים לצרף את השכן הצמוד ולכן הבינוי עומד בדרישת המחלקה ומאושר לצורך שיפור אדריכלי . יובהר כי מבקשים לסגור בחזית מזרחית גג הקיים במפלס קומה זו ללא שימוש- אין מניעה לאשר . שטחי בניה בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי על הגג מכוח 5% השלמת דירת גג להלן אופן חישוב הזכויות $1092 \times 5\% = 54.6$ שטח זה מתחלק ל2 דירות הגג		

(27.30=54.6/2 מ") כך שלכל דירה ניתן להוסיף 27.3 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים לכל דירה כ27.3 מ"ר כנדרש . התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות אך לאחר הפרסום שנדרשים לבצע באם יוגשו התנגדויות חדשות הבקשה תדון בהתנגדויות אלו באם לא תובא הבקשה לאישור		
מדובר בבקשה ברחוב: שרייבום יעקב 5 , שכונת בית הכרם קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף ובו 14 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעת לדירה מס' 13 השלמת דירת גג במסגרת תוספת 5% לאחוזי הבנייה במפלס +9.34. שטח עיקרי מוצע : 22.79 מ"ר. בהתאם לחוות הדעת הממונה מיום 21.2.2023 התוספת המבוקשת כשהיא מתבססת רק על תכנית צל מפרה למעשה את הסימטריה של הבניין. ע"כ נכון הוא לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. ככל שהמבקש יצרף את השכן לבקשה יהיה ניתן לשקול בשנית את הבקשה בחיוב. אופן חישוב הזכויות : $54.6 = 5\% \times 1092$ $27.30 = 54.6 / 2$ מ"ר השטח המוצע תואם לשטח המותר.	12/03/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

ככל ויצורף השכן לבקשה, נכון יהיה לאשר חלק מהתוספת המבוקשת - כמסומן ע"ג תכנית a לא כולל התוספת לכיוון חזית מזרחית צידית המונעת מרפסת סוכה לדירת השכן תחתיו ומשנה את אופי הדירוג הקיים למבנה. מדובר בדירת גג בבניין משותף המונה 14 יח"ד. התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62. בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 – מאחר והוראות התוכנית לא כוללות נספח בינוי. טווח אישור התכנית החלה הינו מעל 10 שנים. הוצגה תכנית צל לשכן הצמוד. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אישור אגף שפ"ע – התקבל בתאריך 11.1.23 חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- התקבלה בתאריך 26.1.23 תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		

מדובר בבקשה ברחוב: שרייבום יעקב 5 , שכונת בית הכרם קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף ובו 14 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעת לדירה מס' 13 השלמת דירת גג במסגרת תוספת 5% לאחוזי הבנייה במפלס +9.34. שטח עיקרי מוצע : 22.79 מ"ר.	23/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בהתאם לחוות הדעת הממונה מיום 21.2.2023 התוספת המבוקשת כשהיא מתבססת רק על תכנית צל מפרה למעשה את הסימטריה של הבניין. ע"כ נכון הוא לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. ככל שהמבקש יצרף את השכן לבקשה יהיה ניתן לשקול בשנית את הבקשה בחיוב. אופן חישוב הזכויות : $54.6 = 5\% \times 1092$ $27.30 = 54.6 / 2 \text{ מ"ר}$ השטח המוצע תואם לשטח המותר. ככל ויצורף השכן לבקשה, נכון יהיה לאשר חלק מהתוספת המבוקשת - כמסומן ע"ג תכנית a לא כולל התוספת לכיוון חזית מזרחית צידית המונעת מרפסת סוכה לדירת השכן תחתיו ומשנה את אופי הדירוג הקיים למבנה. מדובר בדירת גג בבניין משותף המונה 14 יח"ד. התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62. בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 – מאחר והוראות התוכנית לא כוללות נספח בינוי. טווח אישור התכנית החלה הינו מעל 10 שנים. הוצגה תכנית צל לשכן הצמוד.		

התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אישור אגף שפ"ע – התקבל בתאריך 11.1.23 חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- התקבלה בתאריך 26.1.23		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2005ה תחילת תוקף: 23/05/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה כוללת הוראות סעיפי סטייה ניכרת לתוספת קומות, תוספת גובה או הקטנת מרווחים. הבקשה תואמת למותר מאחר והתוספת מבוקשת בתוך קווי הבניין המאושרים. נספח בינוי אין נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 21.8.22 ע"י המח' למידע תכנוני	21/02/2023	חוות דעת תכנונית

#x200f#לאx200f#x200f #x200f #x200f #x200f#נמצאו#x200f# #x200f#x200f #x200f #x200f#חריגות#x200f# מקווי הבניין המאשרים. השלמת דירת גג 5% - עפ"י מדיניות מהנדס העיר, בקשה להשלמת דירת גג 5% תיתן בתנאים הבאים: הזכות תינתן לדירות גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטג'ים ובתים פרטיים. המוצע תואם לדרישה. התכנית תהיה כפופה לתכנית מתאר 62 התכנית המוצעת כפופה לתכנית מתאר 62 היות ומדובר ברכוש משותף, יש לבצע הליך של מסירת הודעות כמקובל. בוצע הליך לפי תקנה 36 – מאחר ולא פורסמה הקלה התכני אינה כוללת נספח בינוי. ניתן לאשר השלמת דירת גג היה וטווח אישור התב"ע החלה בבקשה לא יפחת מ-10 שנים. התכנית המוצעת עונה לדרישה זו. דרישה לתכנית צל – במידה ובמסגרת הבקשה לא הוכללו כלל בעלי הדירו הזכאיות לתוספות 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל. ע"ב הציג תכנית צל לדירת השכן הצמוד בקומת הגג. מודגש בזאת כי, אישור בקשה להשלמת דירת גג, מותנה בחוו"ד תכנונית של מהנדס העיר או מי מטעמו כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג או היתר בתוקף לבינוי.		

בהתאם לחוות הדעת הממונה מיום 21.2.2023 התוספת המבוקשת כשהיא מתבססת רק על תכנית צל מפרה למעשה את הסימטריה של הבניין. ע"כ נכון הוא לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. ככל שהמבקש יצרף את השכן לבקשה יהיה ניתן לשקול בשנית את הבקשה בחיוב. אופן חישוב הזכויות : $54.6 = 5\% \times 1092$ $27.30 = 54.6 / 2 \text{ מ"ר}$ השטח המוצע תואם לשטח המותר. ככל ויצורף השכן לבקשה, נכון יהיה לאשר חלק מהתוספת המבוקשת - כמסומן ע"ג תכנית a לא כולל התוספת לכיוון חזית מזרחית צידית המונעת מרפסת סוכה לדירת השכן תחתיו ומשנה את אופי הדירוג הקיים למבנה. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:		

אישור אגף שפ"ע – התקבל בתאריך 11.1.23 חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- התקבלה בתאריך 26.1.23		
	27/10/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר שביצעו משלוח הודעות לפי תקנה 36 וזאת כי התוכנית כוללת צרוף דירה מספר 14 לבקשה כאשר הבינוי המבוקש לדירה זו לא הוצג בזמן משלוח ההודעות בפתיחת התיק .

לאחר הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לאישורי גורמים .

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1992/0031.04</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 3318, ממ"ד ומרפסת זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אביטן דוד אליהו
עורך הבקשה	פרמישלן איטה רחל
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

שטרן אברהם 20, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	160	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30415ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3318	תחילת תוקף	26/09/1984	160	אזור מגורים מיוחד	
5/08/01	אושרה	25/02/1965	36	אזור מגורים רב קומות	
5/08/09	אושרה	25/12/1972	115	אזור מגורים 3-4 קומות	658

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 3 כניסות, משמש למגורים ברח' שטרן 20, גוש: 30415 חלקה: 160.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצעת מעטפת למוצע בקומות מעלה.

קומה א', מפלס +2.70: חזית דרומית - מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה ליח"ד מס' 13 ומעטפות ליתר הממ"ד המוצעים בקומות ב' ו-ג'.

חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי ומרפסת שרות ליח"ד מס' 13 ומעטפת לתוספת המוצעת בקומה ג'.

קומה ב', מפלס +5.40: חזית דרומית - מוצע תוספת ממ"ד ומרפסות זיז ליח"ד מס' 2 ו-15 ומעטפת לממ"דים המוצעים בקומה ג'.

חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי ומרפסת שרות ליח"ד 2 ו-15 ועטפת לבינוי המוצע בקומה ג'.

קומה ג', מפלס +8.10: חזית דרומית - מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת זיז ליח"ד מס' 4, 5 ו-11.

חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי ומרפסת שרות ליח"ד מס' 4, 5 ו-11.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית הקדמית בעומק של עד 3.15 מ' לשם בניית ממ"ד"

"מקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז בחזית קדמית"

"הקלה לשינוי מנספח בינוי"

"הקלה ל-6% משטח החלקה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 23.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 160, 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	
13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, ממ"ד ומרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, פורסמו הקלות כנדרש, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לצמצום עומק המרפסת המוצעת למותר עפ"י תקנות. מרפסת זיז : חזית דרומית: המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת - יש לצמצם את עומק המרפסת למותר עפ"י תקנות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3318 תחילת תוקף: 29/09/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.	07/05/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 3318 חל נספח בינוי מס' 11, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח וממ"ד ומרפסת זיז בשונה מנספח, התוספת המוצעת ליח"ד מס' 13 ו-15 קטנה מהמאושר בנספח היות והמוצע עפ"י נספח מהווה חריגה מגבול המגרש, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3318 ותוכנית מתאר 62 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית - מוצע ממ"ד ומרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז) שטח בניה: עפ"י תב"ע: בהוראות תוכנית 3318 אין התייחסות לשטחי הבניה, הבניה המותרת לחלקה מס' 160 הינה עפ"י נספח בינוי מס' 11. מוצע בבקשה: תוספת בינוי בחזית צפונית ללא שינוי מנספח הבינוי, השטח המוצע הינו: סה"כ: 71.44 מ"ר שטח עיקרי ו-21.42 מ"ר שטח מרפסות שרות. ממ"ד: חזית דרומית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה של כ-3.13 מ' מקו בניין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם.		

המוצע כעת עולה על 50% מהמרווח ו-3 מ', אך מבחינת נתוני המיקום נראה כי אין מיקום אחר לתוספת ממ"ד בחלקה זו והחריגה המוצעת הינה חריגה המינימלית לצורך קבלת רוחב ממ"ד תקני, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע והוצגה תוכנית צל כנדרש ליתר דיירי הבניין, התקבל אישור מנהל האגף למוצע, מתוּיֵק - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: חזית דרומית: מוצעות מרפסת זיז בחריגה מקו בנין כתום בשיעור של כ-3.15 מ', עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של 40% עד 2 מ', המרווח נע בין 4.8 מ' ל-5 מ' והמוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת - יש לצמצם את עומק המרפסת למותר עפ"י תקנות. שלביות ביצוע: "תותר בניה בשלבים, לא תותר בניה על עמודים או דילוג על קומה" מוצעת בניה שאינה בהינף אחד, הבניה כוללת מעטפת לדירות שאינן משתתפות בבניה כעת - אין מניעה לאשר. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר. תימוכין קניינים: הומצאו 13/18 חתימות, וכן 2/3 מבעלי עמודות הממ"ד כנדרש, וכן חתימות בעלי המעטפת למוצע. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, ממ"ד ומרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, פורסמו הקלות כנדרש, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לצמצום עומק המרפסת המוצעת למותר עפ"י תקנות - יש לתקן את ההערות		

המסומנות ע"ג תוכנית a.		
התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בניין המאושר לכיון חזית הקדמית בעומק של עד 3.15 מ לשם בניית ממ"ד. - הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז בחזית קדמית. - הקלה לשינוי מנספח בינוי - הקלה ל 6 % משטח החלקה	02/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, ממ"ד ומרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, פורסמו הקלות כנדרש, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לצמצום עומק המרפסת המוצעת למותר עפ"י תקנות.

מרפסת זיז :

חזית דרומית: המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת - יש לצמצם את עומק המרפסת למותר עפ"י תקנות.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>1985/0066.08</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הגבהת גג רעפים ושימוש בחלל הגג עבור הרחבת יחידת דיור+ מרפסת גג+ חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי יובל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

מאיר גרוסמן 16, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	1	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964			
2561	תחילת תוקף	14/01/1982			
4822	תחילת תוקף	14/03/1996			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין קיים בן 4 קומות, ברח' מאיר גרוסמן 16, עיר גנים, גוש: 30437, חלקה: 1.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +2.50: מוצע חיזוק חדר קיים בקומת הבית הקיים.

קומה ב', מפלס +5.80: מוצעת תוספת קומה, הגבהת גג רעפים קיים, הרחבה ליח"ד מס' 11, הכוללת מרפסת גג בחזית דרומית מערבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"תכנון גג רעפים בשונה מנספח הבינוי"

"בניה שלא בהינף אחד בשונה מהוראות תב 4822"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 09.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 1, 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	
13/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים:
	מוצע תוספת בינוי בקומה חדשה, הושלמו תנאים טרם דיון, יש להציג את שטח המרפסת הגדולה מהמאושר בקומה הקיימת כמוצעת.
	שטח בניה :
	ש.עיקרי ע"ק מותר עפ"י תכנית 4822: סה"כ 1,113.75 מ"ר, בנספח הבינוי ניתן לראות חישוב שטחי הבניה בתב"ע, סה"כ 120 מ"ר שטח קיים + מוצע לכל יח"ד בקומות הגג.
	קיים: 66.20 מ"ר, מוצע: 53.87 מ"ר, סה"כ: 120.07 מ"ר,

בחזית דרומית מערבית קיימת מרפסת זיז מקורה הסגורה בחלונות, המרפסת מחושבת כעיקרי - יש לחשב שטח מרפסת זו כמרפסות ולציין סגירת חלונות להריסה כתנאי לתחילת עבודות. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.90, חזית דרומית מערבית - בבקשה מוצג מרפסת זיז כקיימת, עפ"י ההיתר שאושר ניתן לראות כי המרפסת שאושרה הינה באורך של 5 מ' בלבד, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש להציג את רוחב המרפסת הגדולה מהמאושר כמוצג. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4482 תחילת תוקף: 14/03/1996 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד *2561 תחילת תוקף 14.01.1982, מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה וקווי בניין	13/05/2024	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה חורג לעניין קווי בניין נספח בינוי: בתכנית 4822 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, התוספת שונה בחזית הדרומית ומרפסת זיז הגדולה מנספח בינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4822 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש.עיקרי ע"ק מותר עפ"י תכנית 4822: סה"כ 1,113.75 מ"ר, בנספח הבינוי ניתן לראות חישוב שטחי הבניה בתב"ע, סה"כ 120 מ"ר שטח קיים + מוצע לכל יח"ד בקומות הגג. קיים: 66.20 מ"ר, מוצע: 53.87 מ"ר, סה"כ: 120.07 מ"ר, בחזית דרומית מערבית קיימת מרפסת זיז מקורה הסגורה בחלונות, המרפסת מחושבת כעיקרי - יש לחשב שטח מרפסת זו כמרפסות ולציין סגירת חלונות להריסה כתנאי לתחילת עבודות. שטח שרות ע"ק מותר: סה"כ 138.60 מ"ר, עפ"י חישוב השטחים המופיע בנספח ניתן לראות כי התב"ע נתנה 8 מ"ר ברוטו לממ"ד, קומה א', מפלס +2.90: מוצע תוספת חדר מחוזק בבית הקיים, בהתאם למיקום המופיע בנספח הבינוי בשטח של 9 מ"ר נטו - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומה א', מפלס +2.90, חזית דרומית מערבית - בבקשה מוצג מרפסת זיז כקיימת, עפ"י ההיתר שאושר ניתן לראות כי המרפסת שאושרה הינה באורך של 5 מ' בלבד, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש להציג את רוחב		

המרפסת הגדולה מהמאושר כמוצע. מרפסת גג: קומה ב', מפלס +5.80, חזית דרומית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הביניים מעל התוספת המוצעת בקומה א', המרפסת גדולה מהמוצע בנספח הבינוי, ניתן לאשר את הבינוי בקומה א' במסגרת הבקשה המוצעת ולכן אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת בקומה זו. מס' קומות: מותר: 4 קומות, מוצע: תוספת קומה בהתאם לנספח, סה"כ 4 קומות - כמות. גובה בניה: מוצעת תוספת בינוי בהתאם לתב"ע עד לגובה של +9.25 מ'. שלביות ביצוע: "תוספת הבניה לתוספת הקומה תבנה בהינף אחד" "הבניה תבוצע בעמודות שלימות בלבד" הבניה המוצעת אינה עומדת בהנחיות אלה, פורסמה הקלה בנידון. תימוכין קניינים: המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי, מוצעת הגדלת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון: שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר.		

חוות דעת תכנונית: מוצע תוספת בינוי בקומה חדשה, הושלמו תנאים טרם דיון, יש להציג את שטח המרפסת הגדולה מהמאושר בקומה הקיימת כמוצעת - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תכנון גג רעפים בשונה מנספח הבנוי בניה שלא בהינף אחד בשונה מהוראות תבע 4822.	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים:

מוצע תוספת בינוי בקומה חדשה, הושלמו תנאים טרם דיון, יש להציג את שטח המרפסת הגדולה מהמאושר בקומה הקיימת כמוצעת.

שטח בניה :

ש.עיקרי ע"ק מותר עפ"י תכנית 4822: סה"כ 1,113.75 מ"ר, בנספח הבינוי ניתן לראות חישוב שטחי הבניה בתב"ע, סה"כ 120 מ"ר שטח קיים + מוצע לכל יח"ד בקומות הגג.

קיים: 66.20 מ"ר, מוצע: 53.87 מ"ר, סה"כ: 120.07 מ"ר,

בחזית דרומית מערבית קיימת מרפסת זיז מקורה הסגורה בחלונות, המרפסת מחושבת כעיקרי - יש לחשב שטח מרפסת זו כמרפסות ולציין סגירת חלונות להריסה כתנאי לתחילת עבודות.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +2.90, חזית דרומית מערבית - בבקשה מוצג מרפסת זיז כקיימת, עפ"י ההיתר שאושר ניתן לראות כי המרפסת שאושרה הינה באורך של 5 מ' בלבד, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש להציג את רוחב המרפסת הגדולה מהמאושר כמוצע.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2005/0543.12</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית מחסן, תוספת קומה, מרפסת זיז ושינוי בקירות חזית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ריבלין איתן
עורך הבקשה	חסידיים בנימין
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

גת 14, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין קיים הכולל 4 כניסות בן 4 קומות המשמש למגורים ברח' גת 14, קרית משה, גוש: 30138 חלקה: 35.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 1.00-, חזית דרומית: מוצע תוספת מחסן בקומת מחסנים קיימת.
קומה א', מפלס 4.50+: מוצע אטימת חלון בחזית הצפונית ותוספת חלון בחזית צפונית מערבית.
קומת ב', מפלס 7.50+: מוצעת תוספת קומה ומרפסת זיז לא מקורה בחזית צפונית.
קומת גג, מפלס 10.50+: מוצע שימוש בחלל רעפים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"מרפסת זיז עד עומק 2 מ' "

"הקלה בדבר תוספת מחסנים מעבר ל-8% ועד 20 מ"ר"

"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי מחייב"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להקטין את אורך המרפסת המוצעת .

להשלים אישור איכות הסביבה. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +7.50, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 12 מ"ר, אורך המרפסת הינו 8 מ', לשאר הדיירים בחזית מאושר אורך מרפסת של כ-4 מ', המוצע אינו מתקבל חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לחזית הקיימת. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 115ב' תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע:	09/05/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, מרפסת זיז ומסחן בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 26.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספת קומה בקונטור הבניין הקיים ושימוש בחלל רעפים ללא הגבהת המדלות. מוצע בבקשה: ש. עיקרי - תוספת בינוי בקונטור הבניין הקיים עפ"י נספח הבינוי, בשטח כולל של 87.03 מ"ר, מוצע חדר מחוזק במסגרת הבינוי המוצע. ש. שרות - מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת המדלפות בהתאם למותר בשטח כולל של 16.90 מ"ר, המוצע מחושב כשרות. מחסן: קומת מרתף, מפלס 1.00-, חזית דרומית: מוצע תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר, פורסמה הקלה בגין שטח המחסן ושינוי מנספח וכן הוצגה תוכנית צל לדייר הנוסף כנדרש. מרפסת זיז:		

קומה ב', מפלס +7.50, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 12 מ"ר, אורך המרפסת הינו 8 מ', לשאר הדיירים בחזית מאושר אורך מרפסת של כ-4 מ', המוצע אינו מתקבל חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לחזית הקיימת. מס' קומות: מותר: תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, מוצע: בהתאם למותר. גובה בניה: מוצע תוספת קומה עד לגובה של 13.02 מ'. אישורי גורמים: איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - ל"ר לבקשה, תיק מידע - עפ"י הוראות תיק המידע תנאי לפתיחת תיק יהיה קבלת מפת מדידה מתוקנת, התקבלה מפת מדידה ואושרה ע"י רויטל ממח' המידע. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח ושימוש בחלל רעפים, הומצאו 100% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', יש להקטין את אורך המרפסת המוצעת ולהשלים אישור איכות הסביבה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג a. תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	31/10/2023	מרפסת זיז עד עומק 2 מ. - הקלה בדבר תוספת מחסנים מעבר ל 8% ועד 20 מ"ר. - הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי מחייב. -

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להקטין את אורך המרפסת המוצעת.

להשלים אישור איכות הסביבה.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +7.50, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 12 מ"ר, אורך המרפסת הינו 8 מ', לשאר הדיירים בחזית מאושר אורך מרפסת של כ-4 מ', המוצע אינו מתקבל חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לחזית הקיימת.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2016/1090.03</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	זאדה אליהו
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

בית וגן 92 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	378	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1161	תחילת תוקף	23/07/1964			
1161	תחילת תוקף	23/07/1964			
13616	תחילת תוקף	17/07/2015			
1646	תחילת תוקף	25/01/1973			
630608	תחילת תוקף	19/07/2022			
630608	תחילת תוקף	19/07/2022	1	מגורים ב	1176

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות למגורים מעל קומת מחסנים, ברח' בית וגן 92 בשכונת בית וגן, גוש: 30341, חלקה: 378.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 3.00-: מוצע שימוש בקומת מחסנים לתוספת יח"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 378, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	13/05/2024	לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד, הכשרת עבירה בהתאם לתוכנית 630608, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לחשב בבקשה עובי קיר כנדרש, יש להשלים תנאי נוהל בקרה הנדסית למוצע. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. קווי בניין : חזית מערבית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין אחורי בהתאם לנספח בינוי - ניתן לאשר בכפוף לתכנון עומק שאינו עולה על 1.50 מ'. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(י): המסומן בצהוב יהא כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן. תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: "מתנגדים בחומרה לכל תוספת בנייה לבניין, מבקשים פינוי לבניה הלא חוקית הקיימת." "מדובר בשטח השייך לכל דיירי הבניין, נלקח מאיתנו ללא רשות." "מדובר בשטחים משותפים, המבקש לקח שטחים אלו לשימוש האישי"		
	17/04/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 630608 תחילת תוקף: 19/07/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ב סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי בניין, המוצע אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי: בתכנית 630608 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין מוצע בבקשה הסבת קומת מחסנים ליח"ד בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 630608 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין אחורי בהתאם לנספח בינוי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה לחצר אנגלית בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 1.50 מ', מוצעת חצר אנגלית ברוחב של 1.20 מ', לא מצויין ע"ג התוכנית עומק - ניתן לאשר בכפוף לתכנון עומק שאינו עולה על 1.50 מ'.		

שטח בניה: עיקרי ת"ק עפ"י תב"ע: 100 מ"ר, מוצע: 92.82 מ"ר. שרות ת"ק עפ"י תב"ע: 493 מ"ר, מוצע בבקשה: 13.15 מ"ר. בבקשה לא מחושבים שטח עובי קיר כלל - יש לחשב עובי קיר למוצע כנדרש. מוצע בבקשה שטח בתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם ופועל יוצא של נספח הבינוי - אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: מותר: 11 יח"ד, קיים: 10 יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד בהתאם לתב"ע. מס' קומות: מותר: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, קיים: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, מוצע: תוספת קומה מתחת הכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. גובה בניה: ל"ר, מוצעת תוספת קומה מתחת לקרקע. הריסה: עפ"י סעיף 4.1.2(י): המסומן בצהוב יהא כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", המוצע בהינף אחד - אין מניעה לאשר.		

תימוכין קניינים: המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון: סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - אושר, תברואה - אושר, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים, שימור - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת יח"ד, הכשרת עבירה בהתאם לתוכנית 630608, יש להשלים תנאי נוהל בקרה הנדסית לתיק ולתקן את צורת חישוב שטחים המוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: "מתנגדים בחומרה לכל תוספת בנייה לבניין, מבקשים פינוי לבניה הלא חוקית הקיימת." "מדובר בשטח השייך לכל דיירי הבניין, נלקח מאיתנו ללא רשות." "מדובר בשטחים משותפים, המבקש לקח שטחים אלו לשימוש האישי" המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן.

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת יח"ד, הכשרת עבירה בהתאם לתוכנית 630608, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש לחשב בבקשה עובי קיר כנדרש,

יש להשלים תנאי נוהל בקרה הנדסית למוצע.

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

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

קווי בניין :

חזית מערבית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין אחורי בהתאם לנספח בינוי - ניתן לאשר בכפוף לתכנון עומק שאינו עולה על 1.50 מ'.

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2(י): המסומן בצהוב יהארכ כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים:

"מתנגדים בחומרה לכל תוספת בנייה לבניין, מבקשים פינוי לבניה הלא חוקית הקיימת."

"מדובר בשטח השייך לכל דיירי הבניין, נלקח מאיתנו ללא רשות."

"מדובר בשטחים משותפים, המבקש לקח שטחים אלו לשימוש האישי"

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2014/0227.01</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור מכח תב"ע 76836
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הוכברג נפתלי
עורך הבקשה	גלר דינה
מתכנן השלד	ון זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

שמואל הנביא 15, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30088	302	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
76836	תחילת תוקף	15/02/2014	1	מגורים ד	790

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין קיים בן 6 קומות מעל 2 קומת חניה, ברח' שמואל הנביא 15, בית וגן, גוש: 30088, חלקה: 302.

מצב מוצע:

קומה 6, מפלס +16.80, חזית מערבית: מוצע תוספת בינוי על מרפסת גג קיימת במסגרת קווי הבניין.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה בעבור בניה השונה מנספח בינוי"

"הקלה בעבור בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.05.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 302, 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 9 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים: מוצע תוספת בינוי על מרפסת גג מכח יתרת זכויות, המבקש המציא מסמך "הסכם ייחוד דירות" ובו מצוין כי כל יתרת זכויות הבניה כיום ועתידיות שייכות למבקש, ההסכם סרוק בארכיב. כל המתנגדים חתומים על הסכם זה למעט מתנגד אחד, הברמן, אשר קנה את דירתו והבעלים הקודמים, איבגי, היה חתום על הסכם זה. לכן, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים. שטח בניה : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 2100 מ"ר, אושר בהיתר 14/227: 1917.02 מ"ר, במסגרת היתר זה נוצלו כל זכויות הבניה המופיעות בנספח הבינוי, שטח נותר לניצול: 182.98

מ"ר מוצע: תוספת 41.43 מ"ר, עפ"י טענת ע"ב כל זכויות הבניה שייכות ליזם בהתאם להסכם חתום - עורך הבקשה המציא מסמך המוכיח כי קיים הסכם מול הדיירים שזכויות הבניה הנותרות הינם שייכות ליזם. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים: *"אין חיבור תקין של מים וחשמל לבניין, אין צמחיה, אין גינות, התוספת אינה תואמת את אופי הבניה, סגירת המרפסת תעמיס על הבניין, נצרך מרפסות סוכה בשכונה, הסגירה יכולה להוות פיצול יח"ד, הבניה תפריע לנו, היזם עדין אינו סיים לתקן את כל הליקויים, הבניה הינה מעל המרפסת שלי" המבקש המציא מסמך "הסכם ייחוד דירות" ובו מצוין כי כל יתרת זכויות הבניה כיום ועתידיות שייכות למבקש, כל המתנגדים חתומים על הסכם זה למעט מתנגד אחד, הברמן, אשר קנה את דירתו והבעלים הקודמים, איבגי, היה חתום על הסכם זה. לכן, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים.		
לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ובתנאי שהבקשה המוצעת אינה סותרת את התכנית המופקדת שמספרה 1182344	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע תוספת בינוי על מרפסת גג מכח יתרת זכויות, המבקש המציא מסמך "הסכם ייחוד דירות" ובו מצוין כי כל יתרת זכויות הבניה כיום ועתידיות שייכות למבקש, ההסכם סרוק בארכיב. כל המתנגדים חתומים על הסכם זה למעט מתנגד אחד, הברמן, אשר קנה את דירתו והבעלים הקודמים, איבגי, היה חתום על הסכם זה. שטח בניה : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 2100 מ"ר, אושר בהיתר 14/227: 1917.02 מ"ר, במסגרת היתר זה נוצלו כל זכויות הבניה המופיעות בנספח הבינוי, שטח נותר לניצול: 182.98 מ"ר מוצע: תוספת 41.43 מ"ר, עפ"י טענת ע"ב כל זכויות הבניה שייכות ליזם בהתאם להסכם חתום - עורך הבקשה המציא מסמך המוכיח כי קיים הסכם מול הדיירים שזכויות הבניה הנותרות הינם שייכות ליזם. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים: *"אין חיבור תקין של מים וחשמל לבניין, אין צמחיה, אין גינות, התוספת אינה תואמת את אופי הבניה, סגירת המרפסת תעמיס על הבניין, נצרך מרפסות סוכה בשכונה, הסגירה יכולה להוות פיצול יח"ד, הבניה תפריע לנו, היזם עדין אינו סיים לתקן את כל הליקויים, הבניה הינה מעל המרפסת שלי" המבקש המציא מסמך "הסכם ייחוד דירות" ובו מצוין כי כל יתרת זכויות הבניה כיום ועתידיות שייכות למבקש,		

כל המתנגדים חתומים על הסכם זה למעט מתנגד אחד, הברמן, אשר קנה את דירתו והבעלים הקודמים, איבגי, היה חתום על הסכם זה. לכן, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 76836 תחילת תוקף: 15/02/2014 ייעוד הקרקע: מגורים ד סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, מס' יח"ד וקווי הבניין. המוצע ההקשה אינו חורג לעניין זה. נספח בינוי: בתכנית 76836 חל נספח בינוי מנחה, מוצע בבקשה בניה בנוסף למותר עפ"י נספח, כל הבינוי המותר עפ"י הנספח נוצל בהיתר קודם 14/227, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 76836 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	01/05/2024	חוות דעת תכנונית

שטח בניה: מגורים מעל הכניסה הקובעת: ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 2100 מ"ר, אושר בהיתר 14/227: 1917.02 מ"ר, במסגרת היתר זה נוצלו כל זכויות הבניה המופיעות בנספח הבינוי, שטח נותר לניצול: 182.98 מ"ר מוצע: תוספת 41.43 מ"ר, עפ"י טענת ע"ב כל זכויות הבניה שייכות ליזם בהתאם להסכם חתום - עורך הבקשה המציא מסמך המוכיח כי קיים הסכם מול הדיירים שזכויות הבניה הנותרות הינם שייכות ליזם. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד", פורסמה הקלה בגין שלביות ביצוע - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: המוצע הינו בינוי במרפסת גג קיימת, לא נדרש. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע תוספת בינוי על מרפסת גג מכח יתרת זכויות, ע"ב המציא מסמך שכל זכויות הבניה שייכות ליזם בהתאם להסכם חתום - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים: *"אין חיבור תקין של מים וחשמל לבניין, אין צמחיה, אין		

גינות, התוספת אינה תואמת את אופי הבניה, סגירת המרפסת תעמיס על הבניין, נצרך מרפסות סוכה בשכונה, הסגירה יכולה להוות פיצול יח"ד, הבניה תפריע לנו, היזם עדין אינו סיים לתקן את כל הליקויים, הבניה הינה מעל המרפסת שלי" המבקש המציא מסמך "הסכם ייחוד דירות" ובו מצוין כי כל יתרת זכויות הבניה כיום ועתידיות שייכות למבקש, ההסכם סרוק בארכיב. כל המתנגדים חתומים על הסכם זה למעט מתנגד אחד, הברמן, אשר קנה את דירתו והבעלים הקודמים, איבגי, היה חתום על הסכם זה. לכן, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים.		
הקלה בעבור בניה השונה מנספח בינוי. - הקלה בעבור בניה שלא בהינף אחד. -	29/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים:

מוצע תוספת בינוי על מרפסת גג מכח יתרת זכויות, המבקש המציא מסמך "הסכם ייחוד דירות" ובו מצוין כי כל יתרת זכויות הבניה כיום ועתידיות שייכות למבקש, ההסכם סרוק

בארכיב.

כל המתנגדים חתומים על הסכם זה למעט מתנגד אחד, הברמן, אשר קנה את דירתו והבעלים הקודמים, איבגי, היה חתום על הסכם זה.

לכן, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים.

שטח בניה :

ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 2100 מ"ר, אושר בהיתר 14/227: 1917.02 מ"ר, במסגרת היתר זה נוצלו כל זכויות הבניה המופיעות בנספח הבינוי, שטח נותר לניצול: 182.98 מ"ר מוצע: תוספת 41.43 מ"ר, עפ"י טענת ע"ב כל זכויות הבניה שייכות ליזם בהתאם להסכם חתום - עורך הבקשה המציא מסמך המוכיח כי קיים הסכם מול הדיירים שזכויות הבניה הנותרות הינם שייכות ליזם.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים:

*"אין חיבור תקין של מים וחשמל לבניין, אין צמחיה, אין גינות, התוספת אינה תואמת את אופי הבניה, סגירת המרפסת תעמיס על הבניין, נצרך מרפסות סוכה בשכונה, הסגירה יכולה להוות פיצול יח"ד, הבניה תפריע לנו, היזם עדין אינו סיים לתקן את כל הליקויים, הבניה הינה מעל המרפסת שלי"

המבקש המציא מסמך "הסכם ייחוד דירות" ובו מצוין כי כל יתרת זכויות הבניה כיום ועתידיות שייכות למבקש,

כל המתנגדים חתומים על הסכם זה למעט מתנגד אחד, הברמן, אשר קנה את דירתו והבעלים הקודמים, איבגי, היה חתום על הסכם זה.

לכן, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2022/0330.01</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, גן ילדים
מהות בקשה	עבודות עפר ודיפון למבנה גן ילדים בן שתי קומות עם 3 כיתות גן בהמשך לת.ב. 2022/0330.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל פלסנר מאיה
מתכנן השלד	מהנדס כפיר חננאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יוסף פתיחה , ראס אל עמוד .

גוש	חלקה	בשלמות
29987	51	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2668	תחילת תוקף	21/02/1998			

תאור הבקשה

בשכונת ראס אל עמוד רחוב יוסף פתיחה, גוש 29987 חלקה 5051 תא שטח 8, הוגשה בקשה להיתר, בת.ב. 2022/330 למבנה חדש בן 2 קומות עבור גנ"י 3 כיתות

כעת מוגשת בקשה לחפירה ודיפון מגרש זה

הבקשה כוללת פירוט כמות החפירה:

חפירה- 4,146 מ"ק

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

אין חריגה מגבולות המגרש.

מידע קודם

מתאריך	

1. על המקום חלות תכנית 2668 משנת 1998 הקובעת: (א) כפיפות תכנית לתכנית עמ/9 (ב) בסעיף 14 שטח למבני ציבור. (ג) בסעיף 14(א) שימושים המותרים מגרש 8 עבור 3 כיתות גנ"י. (ד) בסעיף 14(ב) קווי הבניין כמסומנים בתשריט. 2. כמויות חפירה: חפירה- 4,145.88 מ"ק 3. אין חריגה מגבולות המגרש. 4. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.	07/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2668 תחילת תוקף: 21/02/1998 ייעוד הקרקע: שטח למבני ציבור תכניות כפופות: תכנית עמ/9 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית 1. על המקום חלות תכנית 2668 משנת 1998 הקובעת: (א) כפיפות תכנית לתכנית עמ/9 (ב) בסעיף 14 שטח למבני ציבור. (ג) בסעיף 14(א) שימושים המותרים מגרש 8 עבור 3 כיתות	19/03/2024	חוות דעת תכנונית

גנ"י. (ד) בסעיף 14(ב) קווי הבניין כמסומנים בתשריט.		
2. כמויות חפירה:		
חפירה- 4,145.88 מ"ק		
3. אין חריגה מגבולות המגרש.		
4. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	4 הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	5 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
כן	6 אישור משרד הבריאות	6
	7 אישור חברת החשמל	7
	8 אישור רשות העתיקות	8
	9 תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר	9
	10 היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

1. על המקום חלות תכנית 2668 משנת 1998 הקובעת:
(א) כפיפות תכנית לתכנית עמ/9
(ב) בסעיף 14 שטח למבני ציבור.
(ג) בסעיף 14(א) שימושים המותרים מגרש 8 עבור 3 כיתות גנ"י.
(ד) בסעיף 14(ב) קווי הבניין כמסומנים בתשריט.

2. כמויות חפירה:

חפירה- 4,145.88 מ"ק

3. אין חריגה מגבולות המגרש.

4. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.