

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2019/0514.02</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים
מהות בקשה	היתר שינויים לתיק 19/514.00 התאמות תכנון תוספת מחסנים ושטחי שירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל לוי יגאל
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גוש	חלקה	בשלמות
30199	97	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
477240	תחילת תוקף	09/02/2019			

תאור הבקשה

בשכונת קטמון הישנה ברחוב סן מרטין 23-25,

מבקשים היתר שינויים להיתר בתיק 19/514.00 שהופק בתאריך 12.4.22

במסגרת פינוי והריסת 2 מבנים קיימים ובניית 2 מבנים חדשים המשלבים בינוי למגורים, מסחר ושטח לשימוש ציבורי כאשר המבנה המזרחי (a) בן 18 קומות והמבנה המערבי (b) בן 10 קומות מעל 6 קומות ת"ק, שה"כ 122 יח"ד.

-בתאריך 15/5/21 הופק היתר בתיק 19/514.1 עבור הריסת הבניינים הקיימים,

חפירה, דיפון ויציקת רצפה ראשונה.

השינויים המבוקשים כוללים :

התאמות תכנון בעת הבנייה בשטח בניהם שינוי בגבהי הקומות והגובה הסופי המאושר,

שינוי גודל הפתחים המאושרים בחזיתות

תוספת 95 מחסנים בקומות החניון וקומת הקרקע

ותוספת חדר טכני במפלס הגג לבניין a.

פרסום

בתאריך 1.1.2025 הבקשה יצאה לפרסום ההקלות הבאות :

ניוד שטחי שירות מע"ק לת"ק בשטח של 727.28 מ"ר - לטובת תוספת מחסנים

ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות מת"ק בשטח של 24.13 מ"ר - לטובת תוספת מחסנים

תום מועד התנגדויות היה בתאריך 21.1.2025

לא הוגשו התנגדויות

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 477240 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך 11.7.2018

ותחילת תוקפה מיום 9.2.2019

מסמכי התכנית כוללים הוראות ותשריט – מחייבים ונספח בינוי – מנחה למעט

מיקום השטח הציבורי המבונה אשר מחייב.

במסגרת הבקשה הנוכחית , לא מבוקש שינוי בשטח הציבורי המאושר בתיק 19/514.00

סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1 (ה) :

1. גובה הבניה ומספר הקומות המרביים בהתאם לטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת.

-לא מוצע שינוי במספר הקומות לבניינים המאושרים.

גובה הבניה המותר – 65.55 מ'

מעל גובה זה יותר מעקה בנוי עד גובה 180 ס"מ ומבנה יציאה לגג וחדרים טכניים.

גובה הבניה המוצע – 64.10 מ'

גובה הבניה (פ.ב) המוצע תואם למותר.

(ראה הערה מטה לעניין גובה המעקה הבנוי)

2. קווי הבניין המצוינים בתשריט הינם מחייבים, צמצום המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש, יחשב כסטייה ניכרת.

לא מוצע שינוי, המוצע תואם למותר

3. ההוראות בדבר מיקום ומפלסי הכניסה למבנים הן מחייבות וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

לא מוצע שינוי, המוצע תואם למותר

4. הוראה בדבר מיקום הכניסה לשטח הציבורי הבנוי הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

לא מוצע שינוי, המוצע תואם למותר

פירוט הבקשה:

קומות חניון 6- עד 1-

בקומות החניון המשותפות,

מוצעים שינויים במיקום גרמי המדרגות בחזית המזרחית, שינויים פנימיים

ותוספת 91 מחסנים לשימוש מגורים.

קומת קרקע +0.00

קיימת קומה משותפת הכוללת חזית ציבורית הפונה אל פינת הרחובות סן מרטין ורבי צדוק ממזרח, בלב הקומה אושר מועדון דיירים ושטחי אחסנה.

מבוקשים שינויים במחיצות פנים, שינוי קירות ממ"מ, התאמות תכנון לגרמי המדרגות בחזית המזרחית, שינוי בחלוקת המחסנים הקיימים

ותוספת 4 מחסנים אשר לא נכללו במסגרת השטחים המוצעים, נדרש להציג.

קומת גלריה +3.40 משותפת

מבוקשים התאמות תכנון בהתאם לבניה בשטח.

קומה 1 מפלס +6.80

החל מקומה זו הבינוי מתפצל ל-2 בניינים a : המזרחי ו b -המערבי

מבוקשים התאמות תכנון בהתאם לבניה בשטח.

הגדלת חדר דחסנית ותוספת פתח לחדר - בבניין a

שינויים בפתחים הקיימים

ביטול מדרגות בפיתוח השטח.

קומות 2 עד 10 בניין b

וקומות 11 עד 18 בבניין a

מבוקשים התאמות תכנון פנים בהתאם לבניה בשטח.

שינויים בפתחים הקיימים

מפלסי הגג

מבוקשים התאמות תכנון, הגבהת פיר המעלית, חדר המדרגות, חדר המשאבות ומאגרי המים, הוספת חדר טכני בבניין a.

בנוסף, מוצעת הגבהת מעקה הגג לגובה 2.50מ' להסתרת מתקני הגג בהתאם לדרישת אדריכל העיר.

הוראות התכנית מחייבות ומגבילות את גובה מעקה הגג עד לגובה 1.80מ' כך שמתקני הגג הנצפים מוסתרים ויתר המתקנים נמצאים בנסיגה גדולה פנימה.

בתיאום ובאישורו של שמואל זלצר מטעם אדריכל העיר מיום 17.2.25

יש להנמיך את מעקה הגג הבנוי עד לגובה 1.80מ'

יש לסמן את השינויים המוצעים במפלס הגג גם ע"ג התכניות

יש להוסיף את חדר הטכני למניין השטחים המוצעים

בנוסף, מתכוון שביל "מעבר בטוח" המקיף את הגג מקצה חדר המדרגות לצידו השני.

נראה כי המעבר מסומן ע"ג דודי השמש.

יש להציג פרט-חתך המראה את רוחב המעבר וחומרי הגמר ולמקם את קולטי השמש לצידו כך שיהיה מעבר בטוח כנדרש.

שטחי בנייה

במסגרת הבקשה מוצעים שטחי שירות בלבד.

בהתאם לטבלה 5

שטח שירות ת"ק מותר- 6,985 מ"ר

שטח שירות ת"ק מאושר בהיתר בתיק 19/514.00 – 6,816.93 מ"ר

נותרו לניצול – 168.07 מ"ר

שטח שירות מוצע- 923.83 מ"ר

חורג מהמותר בכ- 755.76 מ"ר

שטח שירות ע"ק נותר למימוש במסגרת ההיתר בתיק 19/514.00 – 731.63 מ"ר

פורסמו ההקלות הבאות :

ניוד שטחי שירות מע"ק לת"ק בשטח של 727.28 מ"ר - לטובת תוספת מחסנים

ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות מת"ק בשטח של 24.13 מ"ר - לטובת תוספת מחסנים

חריגה של 4.35 מ"ר עבור שטח שירות ע"ק תילקח מיתרת השטחים כאמור.

-יש להוסיף את 4 המחסנים המוצעים במפלס הקרקע +0.00 למניין השטחים המוצעים.

-יש להראות תחשיב כי מספר המחסנים המוצעים והמאושרים עומד במספר יח"ד המאושרות.

צובר גז

בתכנית פיתוח השטח מוצעים שינויים בהטמעת צובר הגז,

יש לפרט את השינויים המבוקשים בתיאום עם בוחן רישוי וכן לצרף יועץ גז.

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 להוראות התכנית הקובע הוראות שלביות ביצוע:

-תנאי לאכלוס המבנים יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית להנחת דעת מהנדס העיר ואגף שפ"ע

-תנאי לאכלוס המבנים יהיה העברת השטח הציבורי המבונה לעיריית ירושלים ברמת מעטפת

-תנאי לאכלוס המבנים יהיה השלמת פיתוח הדרכים והמדרכות המשיקות לגבול התכנית להנחת דעת מח' תוש"ה

אישורים שהתקבלו

מחלקת איכות הסביבה – אושר בתאריך 20.1.25

הבקשה מאושרת ע"י איכות סביבה , אין תנאים מיוחדים

מחלקת שפ"ע – אושר בתאריך 6.2.25

היתר זה הוא היתר שינויים נוגע להוספת מחסנים בתת הקרקע וכן עדכון לדירות בעל הקרקע אין ולא יהיו שינויים בתכנון ובביצוע לשצ"פ.

חוות אדריכל העיר – אושר בתאריך 13.2.25

לאשר את הבקשה לדיון בוועדה בהתאם לתנאים הבאים :

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

היתר השינויים כפוף לכל התנאים בהיתר המקורי 117021 שיצא לבקשה 2019/0514.00 ב-12.04.2022 ואין בו בכדי לסתור את המפורט בו.

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

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

תנאים לאיכלוס/טופס 4

אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח.

הערות תכנוניות לנספח עיצוב אדריכלי ופיתוח

חומרי גמר

אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית - בהתאם לטיטות המדריך לבנייה גבוהה באבן. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

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

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

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

אלומיניום/פרזול : גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים. כל המעקות יהיו ממתכת ולא מזכוכית (או מעקות בנויים בגג)

התכנון בשלב זה מאושר לדיון בבקשה .

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

אישור מחלקת תנועה – אושר בתאריך 6.2.25

אין התנגדות לתכנית שינויים

מוצעים 152 מ"ח עבור שימושי מסחר, מרכז לקשיש ו-122 יח"ד חדשות.

בנוסף מוצע הורדה עבור מרכז הקשיש ברחוב סן מרטין.

מצורף אישור הסדרי תנועה לרחוב רבי צדוק החניון התת"ק והכניסות אליו מאושרות בהיתר 2019/0514.00 וכן התנאים לתיק היתר.

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.	18/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 477240 תחילת תוקף : 09/02/2019	18/02/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים ד חוות דעת בשכונת קטמון הישנה ברחוב סן מרטין 23-25, מבקשים היתר שינויים לתיק 19/514.00 שהופק בתאריך 12.4.22 במסגרת פינוי והריסת 2 מבנים קיימים ובניית 2 מבנים חדשים המשלבים בינוי למגורים, מסחר ושטח לשימוש ציבורי כאשר המבנה המזרחי (a) בן 18 קומות והמבנה המערבי (b) בן 10 קומות מעל 6 קומות ת"ק, סה"כ 122 יח"ד. -בתאריך 15/5/21 הופק היתר בתיק 19/514.1 עבור הריסת הבניינים הקיימים, חפירה, דיפון ויציקת רצפה ראשונה. השינויים המבוקשים כוללים: התאמות תכנון בעת הבנייה בשטח בניהם שינוי בגבהי הקומות והגובה הסופי המאושר, שינוי גודל הפתחים המאושרים בחזיתות תוספת 95 מחסנים בקומות החניון וקומת הקרקע ותוספת חדר טכני במפלס הגג לבניין a. בתאריך 1.1.2025 הבקשה יצאה לפרסום ההקלות הבאות: ניוד שטחי שירות מע"ק לת"ק בשטח של 727.28 מ"ר - לטובת תוספת מחסנים ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות מת"ק בשטח של 24.13 מ"ר - לטובת תוספת מחסנים תום מועד התנגדויות היה בתאריך 21.1.2025 לא הוגשו התנגדויות		

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה. נדרשים תיקונים ע"ג תכנית a בהתאם לתיאור הבקשה		
ניוד שטחי שירות מע"ק לת"ק בשטח של 727.28 מ"ר - לטובת תוספת מחסנים ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות מת"ק בשטח של 24.13 מ"ר - לטובת תוספת מחסנים	31/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור סופי מטעם אדריכל העיר בהתאם להערות תכנוניות המופיעות בחו"ד מיום 13.2.25	12
	אישור רמ"י - בהתאם לנסח בו מופיעים גם בעלים רמ"י	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2023/0107.02</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אליהו גולומב 200, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	154	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
252379	תחילת תוקף	08/08/2020	10	שטח ציבורי פתוח	1267

תאור הבקשה

הקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד) + קומת מסחר ותעסוקה + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 72 יח"ד בשני הבניינים.

רקע לבקשות קודמות

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

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

פירוט התב"ע:

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

מוצע:

כ-2000 מ"ר מבני ציבור

כ-1,500 מ"ר מסחר

עיקרי התכנית:

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

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

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

4. קביעת מספר הקומות המותרים לבנייה בהתאם לנספח הבינוי.

5. הגדלת מסי יח"ד מ-61 ל-259.

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

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

נספחי תב"ע:

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

בסעיף 4.1.2.1. הוראות התכנית מצוין לגבי

תא שטח 1:

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

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

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

מפלס הגג העליון- יהיה כמסומן בנספח הבינוי

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

בתא שטח 1 יותר תחנת שנאים.

הכניסות למבני המגורים יהיו מכיוון הרחבה המצוינת בנספח הבינוי

תא שטח 2 :

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

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

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

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

הכניסות למבנים יהיו מכיוון השצ"פ המצוין בנספח הבינוי.

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

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

מטרת התכנית :

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

התב"ע כוללות הוראות בינוי לעניין המרפסות :

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

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

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

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

פרסום

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

תוספת קומת מרתף.

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

ההקלות לא מהוות סטיה ניכרת לא התקבלו התנגדויות.

פירוט המוצע בבקשה:

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

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

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

חניה

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

פורסמה הקלה לתוספת קומת חניה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ובו מצוין כי: לטובת כלל השימושים מוצע 441 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה 21 חניות תפעוליות התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה. אישור החניון מותאם ל-3 הבקשות: 2023/107.02 + 2023/170.1, 2024/195.

בתב"ע מצוין בסעיף חניה:

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

מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה

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

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

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

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

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

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

יש להציג עמידה בתנאים אלו לעניין החלוקה המוצג בבקשה.

אין מניעה לאשר

מיקום / קווי בניין

על פי תשריט התב"ע וכן על פי תיק מיד, קווי בניין עילי וקווי בניין תת קרקעי.

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

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

קווי בניין עליים : מוצע במסגרת המותר.

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

מותר מגורים :

עיקרי מותר מעל : 5760 מ"ר

שטח שירות מעל : 1280 מ"ר.

שטח שירות מתחת : 6472 מ"ר.

מרפסות : 768 מ"ר

מותר מסחר ותעסוקה :

עיקרי מותר מעל : 1046 מ"ר

שטח שירות מעל מוצע : 299 מ"ר.

שטח שירות מתחת מוצע : 509 מ"ר.

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

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

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

מוצע :

עיקרי :

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

עיקרי מסחר/תעסוקה 847.10+474.32=

קיימת חריגת שטח עיקרי מעל עבור מסחר תעסוקה :

מרפסות מוצע: 655 מ"ר - מוצע כמתאפשר

שירות:

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

מתחת ל0.00 10174.35 מ"ר

מעל ה0.00 1542.31 מ"ר

מותר סה"כ שירות: $1280+6472+299+509=$

קיימת חריגת שטח שירות: 3156.66? מ"ר.

להכרעת הועדה בכפוף להקלות שפורסמו.

יש להציג עמידה כוללת שטחי החלקות הכלולות בתכנית.

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

מס' הקומות

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

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

מרפסות

מוצעות בהתאם לנספח הבינוי

מס' יח"ד

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

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

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

אחסנה

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

מי נגר

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

צוברי גז :

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

שילוט וסימון

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

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 – שלביות ביצוע :

שלביות :

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

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

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

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

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

מימוש התכנית

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

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

עצים לשימור

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

יום/מגיש הבקשה : אזורים בע"מ

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל בתאריך 20.07.24 בפירוט: תוכנית הסדרי תנועה משולב לתיקים 2023/0107.01 2023/0107.02 2024/0195.00 אין התנגדות לתוכנית בהמשך לאישור שניתן ב 18/8/2024 מוצע בניה של 3 מגדלים לשימושים הבאים: 280 יח"ד חדשות, 52 יח"ד של מעונות סטודנטים, 500 מר' מסחר, 500 מר' תעסוקה, 3 כיתות מעון יום, 2 כיתות גן ובית כנסת

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

תנאי לטופס 4- אישור ועדת רשות תמרור

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

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

תנאי להיתר -אישור תוכניות סופיות לשצ"פ

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

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

שיטת פינוי :

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

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 1.8.24 :

תנאים שייקבעו להיתר הבניה

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

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

תיאום מול צתא"ל לעניין ממשק עם הרכבת הקלה.

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

מתן היתר בנייה לגני הילדים ומעון היום.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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

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

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

חומרי גמר :

אבן

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

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

9.2 זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

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

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

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

9.3 אלומיניום/פרזול

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

ב. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע.

ג. יש להציג פרטים עקרוניים.

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

תאורה ושילוט

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

תנאי לתחילת עבודות

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

11. אישור אדר' העיר לעיצוב החזיתות.

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

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

תנאים לאיכלוס/טופס 4

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

תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

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

אישור זה אינו מהווה אישור הסופי להיתר.

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

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

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

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

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

מידע קודם

	מתאריך	
לאחר שהתקיים דיון בבקשות שבנדון בתאריך 29.1.2025, התקבלה פניה ממנהנדס העיר בה הוא ביקש לקיים דיון חוזר בבקשה מאחר ולדעתו הוועדה לא התרשמה באופן מלא מן הנימוקים המצדיקים את אישור הבקשה, ולכן הוא מבקש לקיים דיון פנימי נוסף כדי לשקול שנית את השיקולים הרלוונטיים המפורטים בחוות הדעת.	19/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 252379 תחילת תוקף : 08/08/2020 ייעוד הקרקע : שטח ציבורי פתוח לאחר שהתקיים דיון בבקשות שבנדון בתאריך 29.1.2025, התקבלה פניה ממהנדס העיר בה הוא ביקש לקיים דיון חוזר בבקשה מאחר ולדעתו הוועדה לא התרשמה באופן מלא מן הנימוקים המצדיקים את אישור הבקשה, ולכן הוא מבקש לקיים דיון פנימי נוסף כדי לשקול שנית את השיקולים הרלוונטיים, כדלהלן : הפרויקט הינו פרויקט דיור להשכרה . פרויקט דיור להשכרה מהווה תועלת ציבורית מעצם הקמתו . הפרויקט מוסיף 54 דירות להשכרה מפוקחות. ירושלים זקוקה לדירות להשכרה, ויש בכך תוספת של דירות להשכרה שיהוו תועלת משמעותית לציבור השכונה והעיר .	19/02/2025	חוות דעת תכנונית

הדירות המבוקשות יכולות להועיל לאוכלוסיית השכונה, שבה מתקיים תהליך התחדשות עירונית. פרויקט דיור להשכרה צפוי לשמש כ'מחסנית' לאכלוס דיירים אשר יהיו חלק מתהליך התחדשות עירונית בתקופת הבניה . הפרויקט נותן בין השאר גם מענה לדיירי השכונה האחרים שידם אינה משגת רכישת דיור. דיור להשכרה בשכונה מאפשר לשמר את המארג החברתי של השכונה. כאמור, רבים מבעלי הדירות אשר צפויים לעבור תהליך זה שייכים לאוכלוסייה מבוגרת אשר נדרש למצוא לה פתרון הולם בדמות פרויקט מודרני ומותאם להשכרה לטווח ארוך בסביבת המגורים הנוכחית שלהם ללא צורך בפתרונות מאולתרים מחוץ לשכונה. תמהיל דירות אשר כולל בעיקר דירות 5 חדרים בגודל של כ-120 מ"ר – אינו תואם את הביקוש הצפוי בקרב הדיירים אשר יהיו חלק מתהליכי התחדשות עירונית ויאלצו למצוא פתרון מגורים בתקופת הבניה מחוץ לשכונה. בהתאם לזאת, הגדלת מספר יח"ד ויצירת דירות קטנות נוספות בגודל של כ- 85 מ"ר הינו אינטרס ראשון במעלה לסיטואציית ההתחדשות הצפויה בשכונה במהלך שני העשורים הקרובים. המנהלת להתחדשות עירונית אף היא תומכת בבקשה להגדלת יחידות דיור קרבה לפרויקטים של התחדשות עירונית רבים (בעיקר קטמונים ח-ט), באופן שיוכל לתת מענה לתושבי השכונות המתחדשות, ובפרט לבעלי דירות מתפנים. "אנו מאמינים שכחלק מעידוד מגמת ההתחדשות העירונית בעיר, חשוב גם לדאוג למענה המשלים ולאפשר לתושביה מגוון של פתרונות דיור ארוכי טווח, כחלק מתהליך ההתחדשות ולאחריו." העומס על התשתיות : מודגש כי הדירות המבוקשות אינן מוסיפות שטחים אלא רק משנות את מס 'יחידות הדיור'. התמהיל של הדירות הוא תמהיל סביר וראוי. קיים גם מענה פרוגרמתי הולם ואין צורך של מבני ציבור.		

תנועה וחניה : הפרויקט אינו נסמך על הדרכים הקיימות, אלא על דרך חדשה לגמרי המקשרת בין שדרות גולומב לשכונה. הפרויקט נותן מענה חניה מלא לתוספת יחידות הדיור המוצעת. הפרויקט נמצא על שני עורקי תנועה ראשיים. הפרויקט נמצא בסמיכות מיידית לשתי תחנות רק"ל ולשני קווי הרכבת הקלה. הפרויקט נמצא בשוליה החיצוניים של שכונת גוננים. הפרויקט אינו נסמך על התשתיות התחבורתיות הפנימיות של השכונה. מחוות דעת של יועץ תנועה עולה כי מספר הנסיעות הצפוי מתוספת יחידות הדיור הינו 27 נסיעות לשעת שיא בבוקר. בנוסף, חשוב לחדד שתוספת יחידות הדיור הינה ליחידות דיור קטנות בשטחן ולמטרת השכרה, נתון זה מחזק את הטענה שחלק מהנסיעות יבוצע ע"י שימוש בתח"צ ולא בהכרח ע"י שימוש ברכב הפרטי ויגרום לתוספת נסיעות ברכב פרטי. לטענת היזם פרויקטים של דיור להשכרה אינם כלכליים כפי שהיו וקיים קושי להקים פרויקטים חדשים: היזם זכה בפרויקט במהלך שנת 2021 במחירי שיא ביחס לקרקעות דיור להשכרה בתקופה בה סביבת הריבית הייתה שונה באופן תהומי מהיום. נכון להיום פרויקטים רבים של דיור להשכרה אינם מקודמים והשווי של קרקעות המיועדות לדיור להשכרה נשחקות באופן מהותי.		

הדיון בבקשות 2023/107.1 ו 2023/107.2 מתקיים במאוחד רקע לבקשות קודמות קיים היתר חפירה בבקשה מספר 2023/107.00 - הופק היתר בתאריך 12.12.23. קיימת בקשה להקמת 2 מגדלים בתא שטח 1 – עבור 280 יח"ד בקשה מספר 2023/107.01 פירוט המוצע בבקשה : מדובר בתא שטח 2 המיועד להקמת 2 בניני מגורים דירות להשכרה. הבנינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד כ"א) + קומת מסחר ותעסוקה + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 72 יח"ד בשני הבנינים. פורסמה הקלה להגדלת כמות יח"ד מכח שב"ס. כמו"כ מימוש יח"ד ניתן גם למגדלים כחלק מהחלקה נשוא התכנית. 6 קומות חניון + 2 קומות מסחר ומעל קומות המגורים. מוצע גרעין עם מעליות ומעלית אלונקה. חניה מוצע חניון משותף- חלקו בבקשה זו- יש להציג תכנית מלאה של החניון עם הקשר וחיבור – במסגרת קו בנין. פורסמה הקלה לתוספת קומת חניה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ובו מצוין כי : לטובת כלל השימושים מוצע 441 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה ו 21 חניות תפעוליות התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה. אישור החניון מותאם ל-3 הבקשות : 2023/107.02 + 2023/170.1, 2024/195. מס' הקומות מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית : 8 קומות מעל קומת מסחר (סעיף קטן 6) + 5 קומות תת"ק. פורסמה הקלה לתוספת קומת חניון- סה"כ 6 קומות עבור עמידה בתקן חניה. מרפסות מוצעות בהתאם לנספח הבינוי	29/01/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מס' יח"ד מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית לתא שטח 2 : 64 יח"ד פורסמה הקלה לשימוש בתקנת שב"ס להוספת 20%, מוצע 72 יח"ד. אחסנה מוצעים מחסנים במפלסי החניון . מי נגר נדרשים לחלחול של 20%- פורסמה הקלה להקטין ל15%. צוברי גז : לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז. יידרש לקבל אישור יועץ גז למיקום אשר יוצע. שילוט וסימון בתא שטח 1 נדרש סימון המבנים לסימון לילה בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו תאורות. שלביות ביצוע על פי סעיף 7.1 – שלביות ביצוע : שלביות : תנאי להיתר מבנה מגורים ראשון : בכפוף למתן היתר לגני הילדים ומעון היום. קבלת היתר בניה- אישור תכנית פיתוח ואישורה ע"ח מהנדס העיר. הפיתוח המוצע יכלול גם את שטח זיקת ההנאה ואת השטחים הצמודים לתא השטח למבני ציבור באופן שיהיה חלק אינטגרלי מהשצ"פ. קבלת טופס איכלוס- ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח שאושרה בשלב 1. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון- יהיה מתן איכלוס לגני הילדים ומעון היום. עוד מצוין בסעיף 6.6 : תנאי למתן איכלוס יהיה השלמת ביצוע המתואר בסעיף 6.12 סעיפים 2.3. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון יהיה מתן היתר איכלוס לגני הילדים ומעון היום. פרסום הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 10% באופן שיתקבלו 70 יח"ד במקום 64 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום.		

תוספת קומת מרתף. הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%). התקבלו 2 התנגדויות משמעותיות שהוגשו : התנגדות מינהל קהילתי דרום- מתנגד לתוספת יח"ד לאור עומס בתשתיות ותכנון כולל בשכונה. התנגדות סגן ראש העיר- יוסי חביליו- מצטרף להתנגדות המנהל קהילתי לעניין הגדלת מספר יח"ד. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, הוועדה דוחה את הבקשה להקלה לתוספת יחידות דיור. הוועדה התרשמה כי לפי הנתונים שהוצגו לה הרי שתוספת 54 יחידות דיור עלולה להעמיס על התשתיות באופן לא סביר וכי באיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לדחות את הבקשה לתוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתב"ע. הוועדה דוחה את הבקשה במתכונת המוצעת ומורה למבקשים לתקן אותה בהתאם להחלטה.		
מובא להכרעת הוועדה לענין הקלות והגדלת יח"ד מכח תקנת שב"ס וכן הגדלת שטחי שירות כמתאפשר. בכפוף להחלטת הוועדה אין מניעה לאשר הקמת 2 בנייני מגורים להשכרה ב- 8 קומות מעל קומת מסחר ו- 6 קומות חניון בכפוף לשינויים ובתנאים.	23/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 252379 תחילת תוקף : 08/08/2020 ייעוד הקרקע : הקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד כ"א)+קומת מסחר ותעסוקה +גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 70 יח"ד בשני הבניינים וכן 2 יח"ד עבור תא שטח 1..	12/01/2025	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשות קודמות קיים היתר חפירה בבקשה מספר 107.00/2023 - הופק היתר בתאריך 12.12.23. קיימת בקשה להקמת 2 מגדלים בתא שטח 1 – עבור 280 יח"ד בקשה מספר 2023/107.01 יש להציג עמידה בהוראות התכנית לענין: מרחק בין בניינים 8 מ'. הכניסות למבנים יהיו מכיוון השצ"פ המצוין בנספח הבינוי. הכניסות לשטחי המסחר יהיו מכיוון הרחובות גולומב ויעקב פת ובמפלס המדרכה הסמוכה. יש להשלים תמהיל דירות כולל חלוקת שטחים בין תא השטח לעיקרי מגורים גם בחניון ובשטחי השירות. פורסמו הקלות: תוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 10% באופן שיתקבלו 70 יח"ד במקום 64 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. ת וספת קומת מרתף. ה קטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%). ההקלות לא מהוות סטיה ניכרת לא התקבלו התנגדויות, אין מניעה לאשר בכפוף להחלטת הועדה. כמו"כ קיימת חריגת שטח שירות: 3156.66? מ"ר להכרעת הועדה בכפוף להקלות שפורסמו. תב"ע משנת 2024 הינה 101-1219609 ב 27.12.2023 - אושרה להפקדה, יש לעדכן קוי הבנין וזיקת הנאה הוטמעו ויקודמו לאישור הגורמים במסגרת תנאים לקבלת היתר הבניה		
הבקשה תובא לוועדה שתתקיים ב-29.01.2025 עם בקשה 2023/0107.01	04/12/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום

לאחר שמיעת ההתנגדויות בבקשה 2023/107.01, והכרעת הועדה לפרסום ההקלות עבור הקמת 2 בנייני מגורים להשכרה ב- 8 קומות מעל קומת מסחר ו- 6 קומות חניון בכפוף לשינויים ובתנאים.	21/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 252379 תחילת תוקף : 08/08/2020 ייעוד הקרקע : הקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד כ"א)+קומת מסחר ותעסוקה +גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 72 יח"ד בשני הבניינים. רקע לבקשות קודמות קיים היתר חפירה בבקשה מספר 107.00/2023 - הופק היתר בתאריך 12.12.23. קיימת בקשה להקמת 2 מגדלים בתא שטח 1 – עבור 280 יח"ד בקשה מספר 2023/107.01 יש להציג עמידה בהוראות התכנית לענין : מרחק בין בניינים 8 מ'. הכניסות למבנים יהיו מכיוון השצ"פ המצוין בנספח הבינוי.	21/11/2024	חוות דעת תכנונית

הכניסות לשטחי המסחר יהיו מכיוון הרחובות גולומב ויעקב פת ובמפלס המדרכה הסמוכה. יש להשלים תמהיל דירות כולל חלוקת שטחים בין תא השטח לעיקרי מגורים גם בחניון ובשטחי השירות. פורסמו הקלות: תוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 10% באופן שיתקבלו 70 יח"ד במקום 64 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. תוספת קומת מרתף. הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%). ההקלות לא מהוות סטיה ניכרת לא התקבלו התנגדויות, ההקלות כוללות התייחסות לתוספת יח"ד בכלל המגרש. מובא להכרעת הועדה לענין ניווד שטחי מסחר. תב"ע משנת 2024 הינה 101-1219609 ב 27.12.2023 - אושרה להפקדה, עם קבלת מתן תוקף לעדכן קוי הבנין וזיקת הנאה הוטמעו ויקודמו לאישור הגורמים במסגרת תנאים לקבלת היתר הבניה		
1. הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 10% באופן שיתקבלו 70 יח"ד במקום 64 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. 2. תוספת קומת מרתף. 3. הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%).	18/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

לאחר שהתקיים דיון בבקשות שבנדון בתאריך 29.1.2025, התקבלה פניה ממהנדס העיר בה הוא ביקש לקיים דיון חוזר בבקשה מאחר ולדעתו הוועדה לא התרשמה באופן מלא מן הנימוקים המצדיקים את אישור הבקשה, ולכן הוא מבקש לקיים דיון פנימי נוסף כדי לשקול שנית את השיקולים הרלוונטיים המפורטים בחוות הדעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2023/0107.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר, משרדים
מהות בקשה	הקמת 2 מגדלי מגורים דירות להשכרה. המגדלים בני 27 קומות מגורים (140 יח"ד) + 2 קומות מסחר + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 280 יח"ד בשני המגדלים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ריט אזוריים הפ ליונינג בעמ לב ויינברג
עורך הבקשה	אדריכל יונגמן פללר רחל
מתכנן השלד	י. דוד מהנדסים בע"מ שגיא
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אליהו גולומב 200, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	152	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1219609	תחילת תוקף	07/12/2024	1	מגורים, מסחר ותעסוקה	2315

תאור הבקשה

בקשה להקמת 2 מגדלי מגורים דירות להשכרה. המגדלים בני 27 קומות מגורים (140 יח"ד) + 2 קומות מסחר + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 280 יח"ד בשני המגדלים.

רקע לבקשות קודמות

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

כתובת: אליהו גולומב 200 - שכונת גוננים - פרויקט פינוי בינוי פת- מס' בקשה 2023/107.01

תב"ע שהועברה בשנת 2020 הינה 101-0252379 ומוצעים בה הריסת 61 יח"ד עבור 296 יח"ד ב-2 מגדלים +

2 בניינים בשילוב פיתוח שטח וכביש וכן מצבני ציבור עבור מעון יום, ביכ"נס ומעונות.

פירוט התב"ע:

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

מוצע:

כ-2000 מ"ר מבני ציבור

כ-1,500 מ"ר מסחר

עיקרי התכנית:

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

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

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

4. קביעת מספר הקומות המותרים לבנייה בהתאם לנספח הבינוי.

5. הגדלת מס' יח"ד מ-61 ל-259.

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

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

נספחי תב"ע:

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

בסעיף 4.1.2.1. הוראות התכנית מצוין לגבי

תא שטח 1:

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

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

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

מפלס הגג העליון- יהיה כמסומן בנספח הבינוי

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

בתא שטח 1 יותר תחנת שנאים.

הכניסות למבני המגורים יהיו מכיוון הרחבה המצוינת בנספח הבינוי

תא שטח 2 :

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

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

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

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

הכניסות למבנים יהיו מכיוון השצ"פ המצוין בנספח הבינוי.

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

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

מטרת התכנית :

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

התב"ע כוללות הוראות בינוי לעניין המרפסות :

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

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

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

בשכונת קטמונים בפינת רחובות גולומב - פת, בהמשך לבקשה להריסה חפירה וביסוס במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי וניצול משאב בקרקע. עבור בניה עתידית להקמת 4 מגדלים המשלב ים בינוי למגורים, מסחר ותעסוקה ובניין למבני ציבור על פי תב"ע 252379 בתא י שטח 1-3 סה"כ 344 יח"ד.

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

הינו מיום 30.06.24

מימוש משוער כ 7 שנים.

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

עיקרי התכנית ומטרותיה -

שינוי הוראות הבינוי המאושרות בתכנית תקפה מס' 252379, להלן :

1. שינוי קווי בנין עבור מסחר בחלקה 152.

2. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין וגבול מגרש.

3. שינוי בתחום זיקת הנאה להולכי רגל.

מגורים, מסחר ותעסוקה - כמאושר 4,220.97

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

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

סעיף ב להוראות התכנית :

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

במקומו יקבע שטח זיקה זהה לשטח שבוטל בתחום נשוא התכנית.

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

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

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

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

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

פרסום

הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 20% באופן שיתקבלו 280 יח"ד במקום 232 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. - סה"כ ניתן לאשר 278 יח"ד - להכרעת הועדה

שינוי גיאומטריה של זיקת ההנאה ללא שינוי בשטחה - יש להציג חישוב זהה לשטח החלופי

ת וספת קומת מרתף - אין מניעה לאור התאמה לדרישות תקן חניה והעדר התנגדות מחלקת הסדרי תנועה.

ה קטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%) - התקבל אישור איכות הסביבה

התקבלו 2 התנגדויות משמעותיות :

התנגדות מינהל קהילתי דרום- מתנגד לתוספת יח"ד לאור עומס בתשתיות ותכנון כולל בשכונה.

התנגדות סגן מהנדס העיר- יוסי חביליו- מצטרף להתנגדות המנהל קהילתי לעניין הגדלת מספר יח"ד.

מובא לאישור הועדה לאור התנגדויות לענין הגדלת מספר יח"ד. כמו"כ במסגרת השלמת תנאים להיתר הבניה יומצא עדכון קוי בנין בהתאם לתב"ע 101-1219609 בתום קבלת מתן תוקף.

פירוט המוצע בבקשה :

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

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

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

פרסום

הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 20% באופן שיתקבלו 280 יח"ד במקום 232 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. - סה"כ ניתן לאשר 278 יח"ד

שינוי גיאומטריה של זיקת ההנאה ללא שינוי בשטחה.

ת וספת קומת מרתף.

ה קטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%)

התקבלו התנגדויות ומבאות לדיון התנגדויות לעניין הגדלת מספר יח"ד מכח תקנת שב"ס.

התקבלו 2 התנגדויות משמעותיות :

התנגדות מינהל קהילתי דרום- מתנגד לתוספת יח"ד לאור עומס בתשתיות ותכנון כולל בשכונה.

התנגדות סגן מהנדס העיר- יוסי חביליו- מצטרף להתנגדות המנהל קהילתי לעניין הגדלת מספר יח"ד.

יובא להכרעת הועדה

פירוט המוצע בבקשה :

מדובר בתא שטח 1 מוצע 2 מגלי מגורים משולבים 2 קומות מסחר/תעסוקה מעל 5 קומות חניון.

כמו"כ ביקשו מכל תקנת שב"ס תוספת יח"ד סה"כ 280 יח"ד.

מותר: 385 יח"ד (298 + 75 קטנות + 12 להשכרה)

גרעין הבניינים מורכב מ3 מעליות + מעלית אלונקה וגרם מדרגות. מוצעים ממ"דים לכל יח"ד.

מפלסי חניון: מוצעים 6 קומות חניון. מותרות 5 ופורסמה הקלה לקומה נוספת.

יש להציג את כלל החניון כולל חלוקה בין מק"ח ושימושים בהתאמה.

מפלס קרקע תחתון- מסחר 5.29 גובה אבסולטי 959 מ'. יש להשלים חישובי השטחים ולהתאים למתאפשר.

קומת קרקע המציגה את זיקת ההנאה ותנועה במגרש. מסחר, לובי מגורים. יש להשלים ולהצפין את התכניות.

המפלסים מציגים את הבניינים יחד- לכל בנין יש תכנון של קומות שונה- יש להתאים

בנין b-

מפלסים 9-1- סה"כ 6 יח"ד המפלס לכל יחידה מרפסת וממ"ד.

מפלסים 20-10 סה"כ 6 יח"ד. מוצעת נסיגה.

תכנון עד קומה 26 צמצום הבינוי ויח"ד משולב מרפסת גג.

בנין a- מפלס 4-1- סה"כ 6 יח"ד המפלס לכל יחידה מרפסת וממ"ד.

מפלסים 20-10 סה"כ 6 יח"ד. מוצעת נסיגה.

תכנון עד קומה 26 צמצום הבינוי ויח"ד משולב מרפסת גג.

יש להשלים תמהיל דירות מפלסים יח"ד, גודל במ"ר, מרפסת, מחסן חניה.

חניה

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

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

בתב"ע מצוין בסעיף חניה:

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

מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה

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

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

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

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

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

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

יש להציג עמידה בתנאים אלו לעניין החלוקי המוצג בבקשה.

אין מניעה לאשר

זיקת הנאה :

מצוין בהוראות התכנית לענין זיקת הנאה -ארקדה- מוצע כנדרש

פורסמה הקלה לשינוי גיאומטריה של זיקת הנאה ללא שינוי בשטח- הבקשה אושרה ע"י אדריכל העיר

יש להציג חישוב שטח זיקת ההנאה- תואם לפולגון המוצע בתב"ע

בינוי ופיתוח המגורים

הוצגה תכנית פיתוח מפורטת המציגה נגישות בהתאם להוראות התב"ע.

עיצוב ופיתוח

המעבר הקיים מרחוב פת לרחוב השומר ישמר בפיתוח השצ"פ כדרך להולכי רגל. במהלך בניית המבנים הסמוכים יובטח מעבר בטוח להולכי רגל- יש להבטיח את מעבר זה ככל הניתן במהלך הבניה.

תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכניות פיתוח ואישורה ע"י שפ"ע.

וכן מצוין בסעיף פיתוח סביבתי :

תכנון ופיתוח השצ"פ יעשה בתיאום עם אגף שפ"עף מינימום מפלסים ומיצוי מקסימאלי של השטח.

מיקום / קווי בניין

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

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

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

קווי בניין עליים : מוצע במסגרת המותר.

טבלה 5 לעניין זכויות בניה :

טבלה 5 :

תא שטח 1- עבור מגורים

עיקרי

מותר מעל : 27260 מ"ר

בנין a :

מוצע : 15,829.17 מ"ר נותר : 11,430 מ"ר- כמתאפשר

מתוכם :

מגורים 13964.19 מ"ר

מסחר 469.27 מ"ר

מרפסות 1405.71 מ"ר

בנין b :

מוצע : 15,129.59 מ"ר

מגורים 13303.37 מ"ר

מסחר 459.02 מ"ר

מרפסות 1367.20 מ"ר

סה"כ הבניינים :

שטח עיקרי מוצע : 30,958.76 מ"ר

מגורים 27,257.56 מותר- 27260 מ"ר- מוצע כמתאפשר

סעיף קטן 1 : שטח זה בתכנון ממ"ק אם יתוכננו ממ"דים יומרו שטחים עיקריים לשטח שירות.

מסחר 928.29 מ"ר מותר 1013 מ"ר- נותר 85.71 מ"ר

מרפסות 2772.91 מ"ר- מותר 2784 מ"ר- אין מניעה לאשר

שירות

עבור מגורים :

מעל מותר : 5220 מ"רסעיף קטן 5 שאת שטחי הארקדה ניתן לצרף לשטחי מסחר באישור מהנדס העיר מוצע : 5745.75 מ"ר- חריגה של 526 מ"ר ניתן למימוש משימוש שטחי שירות מותרים למסחר- יש להמיג עמידה בחלוקת השטחים ופירוט החניון בסה"כ שטח כולל.

שירות מתחת מותר : 9822 מ"ר

חניה מוצעת 8393.07 מ"ר

עיקרי מתחת סה"כ כולל חניה : 10577.23 מ"ר- נותר 755 מ"ר

תא שטח 1- עבור מסחר תעסוקה

שירות מעל מותר : 530 מ"ר-

סה"כ מוצע 16,322.98 מ"ר

אין מניעה לאשר בכפוף להצגה בעמידה כוללת שטחי החלוקות הכלולות בתכנית.

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

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית : 30 קומות מעל הקרקע + 5 קומות תת"ק. מצוין בסעיף קטן 3 מתחת לטבלה : 29 קומות מגורים מעל 1-2 קומות מסחר במפלס הרחובות הסמוכים.

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

מרפסות

מוצעות בהתאם לנספח הבינוי. בטבלה 5 מצוין כי מותרות 2784 מ"ר עבור מרפסות. מוצע כמתאשר יש להתאים המרפסות למסגרת קוי הבנין המותרים.

מס' יח"ד

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית לתא שטח 1 : 232 יח"ד

פורסמה הקלה לשימוש בתקנת שב"ס ולהוסיף 20% הם 278 יח"ד (ולא 280 כמוצג) חריגה של 48 יח"ד.

מובא להחלטת הועדה.

אחסנה

מוצעים מחסנים במפלסי החניון כמתאפשר סביב כל גרעין מגדל- יש לשייך את המחסנים ואת גודלם

לדירות המוצעות ולהציג במסגרת טבלת תמהיל הדירות.

מי נגר

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

צוברי גז :

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

שילוט וסימון

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

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 – שלביות ביצוע :

שלביות :

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

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

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

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

עוד מצוין בסעיף 6.6 : תנאי למתן איכלוס יהיה השלמת ביצוע המתאור בסעיף 6.12 סעיפים 12=3. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון יהיה מתן היתר איכלוס לגני הילדים ומעון היום.

מימוש התכנית

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

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

עצים לשימור

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

התכנון מוצג על גבי נספח הנוף המאושר.

יזם/מגיש הבקשה : ריט אזורים הפיליווינג בע"מ

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל בתאריך 19.08.24 ומצוין : תוכנית הסדרי תנועה משולב לתיקים

2023/0107.02 , 2023/0107.01 , אין התנגדות לתוכנית

מוצע בניה של 3 מגדלים לשימושים הבאים : 280 יח"ד חדשות, 2100 מ"ר מעונות סטודנטים, 500 מ"ר מסחר, 500 מ"ר תעסוקה, 3 כיתות מעון יום, 2 כיתות גן ובית כנסת

לטובת כלל השימושים מוצע 441 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה ו21 חניות תפעוליות התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

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

הוגשה ערבות בנקאית לשימור להעתקה ולנטיעה על סך 439,927 ₪ שולם היטל כספי על סך 24,870 ₪. תנאי להיתר- אישור תוכניות סופיות לשצ"פ

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 7.1.25 : חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2)
תנאי למתן היתר - תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בנושאי מיתון רוחות. יש לקבל אישור חוזר לענין צמצום פתרון מי נגר בכפוף לאישור פרסום ההקלה ע"י הועדה.

תברואה -התקבל אישור בתאריך 05.24.21 : תיק 2023/0107.01 – מגרש מס' 1, שני מגדלים a, b. כולל : מס' קומות – ק+ 29 בכל בניין מס' יח"ד – 140 יח"ד בכל בניין סה"כ 280 יח"ד שטח עיקרי מסחר – 800 מ"ר שטח עיקרי הסעדה – 200 מ"ר שיטת פינוי – דחסן לכל מגדל מגורים, דחסן שלישי למסחר, הסעדה ותעסוקה.

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 7.8.24 :

לאשר את הבקשה להוצאת היתר בניה בכפוף לתנאים הבאים :

הקמת 2 מגדלי מגורים דירות להשכרה, המגדלים בני 27 קומות

מגורים + 2 קומות מסחר+ גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותף.

מומלץ לאשר את הבקשה לדיון בכפוף לתנאים כלהלן :

תנאים שייקבעו להיתר הבניה

1.הפקדת תכנית 101-1219609 שטרם אושרה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר חריגה של

קונסטרוקציית המרפסות לזכות הדרך, בחריגה מגבול החלקה בחזית הצפון

מזרחית, וכן את השינוי המבוקש בזיקת ההנאה.

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

התכנית ולסיכומי הפגישות.

תיאום מול צתא"ל לעניין ממשק עם הרכבת הקלה.

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

5.מתן היתר בנייה לגני הילדים ומעון היום.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

6.בהיתר זה כלול ות הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח המאוסרים ע"י אדריכל העיר והן

מהוות חלק אינטגרלי מהיתר הבניה. ניתן לבחון שינויים נקודתיים (החלפת חומרי

גמר וכד'ן) בתיאום ובאישור אדריכל העיר לפני ביצוע בפועל.

תנאי לתחילת עבודות

10.אישור תכנית 101-1219609 שטרם הופקדה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר חריגה של

קונסטרוקציית המרפסות לזכות הדרך, בחריגה מגבול החלקה בחזית הצפון מזרחית, וכן את

השינוי המבוקש בזיקת ההנאה.

11.אישור אדר' העיר לעיצוב החזיתות.

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

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

תנאים לאיכלוס/טופס 4

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

15.תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

יש לוודא התאמות לחו"ד אדריכל העיר זו לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד,

ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.

אישור זה אינו מהווה אישור הסופי להיתר.

יש לשוב ולבחון את התכניות לאחר מילוי התנאים להיתר כנ"ל.

אישור מאור באגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 01.12.23.

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

אישור עתיקות- התקבל אישור בתאריך 01.12.23- עודכן ע"פ צרופה שהתקבלה ברישוי המקוון.

אישור חשמל- התקבל אישור בתאריך 15.11.23 יש להמציא אישור סופי חח"י לחדר טרפו.

אישור גז- יש להציג אישור תמ"ת לעניין חיבורי גז. ו/או תצהיר העדר שימוש בגז בפרויקט.

אישור שימור- לא קיים אישור שימור לבקשה.

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

מידע קודם

מתאריך	
19/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
19/02/2025	חוות דעת תכנונית
	לאחר שהתקיים דיון בבקשות שבנדון בתאריך 29.1.2025, התקבלה פניה ממהנדס העיר בה הוא ביקש לקיים דיון חוזר בבקשה מאחר ולדעתו הועדה לא התרשמה באופן מלא מן הנימוקים המצדיקים את אישור הבקשה, ולכן הוא מבקש לקיים דיון פנימי נוסף כדי לשקול שנית את השיקולים הרלוונטיים המפורטים בחוות הדעת. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1219609 תחילת תוקף : 07/12/2024

ייעוד הקרקע: מגורים, מסחר ותעסוקה לאחר שהתקיים דיון בבקשות שבנדון בתאריך 29.1.2025, התקבלה פניה ממהנדס העיר בה הוא ביקש לקיים דיון חוזר בבקשה מאחר ולדעתו הוועדה לא התרשמה באופן מלא מן הנימוקים המצדיקים את אישור הבקשה, ולכן הוא מבקש לקיים דיון פנימי נוסף כדי לשקול שנית את השיקולים הרלוונטיים, כדלהלן: הפרויקט הינו פרויקט דיור להשכרה . פרויקט דיור להשכרה מהווה תועלת ציבורית מעצם הקמתו . הפרויקט מוסיף 54 דירות להשכרה מפוקחות. ירושלים זקוקה לדירות להשכרה, ויש בכך תוספת של דירות להשכרה שיהוו תועלת משמעותית לציבור השכונה והעיר . הדירות המבוקשות יכולות להועיל לאוכלוסיית השכונה, שבה מתקיים תהליך התחדשות עירונית. פרויקט דיור להשכרה צפוי לשמש כ'מחסנית' לאכלוס דיירים אשר יהיו חלק מתהליך התחדשות עירונית בתקופת הבניה . הפרויקט נותן בין השאר גם מענה לדיירי השכונה האחרים שידם אינה משגת רכישת דיור. דיור להשכרה בשכונה מאפשר לשמר את המארג החברתי של השכונה. כאמור, רבים מבעלי הדירות אשר צפויות לעבור תהליך זה שייכים לאוכלוסייה מבוגרת אשר נדרש למצוא לה פתרון הולם בדמות פרויקט מודרני ומותאם להשכרה לטווח ארוך בסביבת המגורים הנוכחית שלהם ללא צורך בפתרונות מאולתרים מחוץ לשכונה. תמהיל דירות אשר כולל בעיקר דירות 5 חדרים בגודל של כ-120 מ"ר – אינו תואם את הביקוש הצפוי בקרב הדיירים אשר יהיו חלק מתהליכי התחדשות עירונית ויאלצו למצוא פתרון מגורים בתקופת הבניה מחוץ לשכונה. בהתאם לזאת, הגדלת מספר יח"ד ויצירת דירות קטנות נוספות בגודל של כ- 85 מ"ר הינו אינטרס ראשון במעלה לסיטואציית ההתחדשות הצפויה בשכונה במהלך שני העשורים הקרובים.		

המנהלת להתחדשות עירונית אף היא תומכת בבקשה להגדלת יחידות דיור קרבה לפרויקטים של התחדשות עירונית רבים (בעיקר קטמונים ח-ט), באופן שיוכל לתת מענה לתושבי השכונות המתחדשות, ובפרט לבעלי דירות מתפנים. "אנו מאמינים שכחלק מעידוד מגמת ההתחדשות העירונית בעיר, חשוב גם לדאוג למענה המשלים ולאפשר לתושביה מגוון של פתרונות דיור ארוכי טווח, כחלק מתהליך ההתחדשות ולאחריו." העומס על התשתיות : מודגש כי הדירות המבוקשות אינן מוסיפות שטחים אלא רק משנות את מס יחידות הדיור. התמהיל של הדירות הוא תמהיל סביר וראוי. קיים גם מענה פרוגרמתי הולם ואין צורך של מבני ציבור. תנועה וחניה : הפרויקט אינו נסמך על הדרכים הקיימות, אלא על דרך חדשה לגמרי המקשרת בין שדרות גולומב לשכונה. הפרויקט נותן מענה חניה מלא לתוספת יחידות הדיור המוצעת. הפרויקט נמצא על שני עורקי תנועה ראשיים. הפרויקט נמצא בסמיכות מיידית לשתי תחנות רק"ל ולשני קווי הרכבת הקלה. הפרויקט נמצא בשוליה החיצוניים של שכונת גוננים. הפרויקט אינו נסמך על התשתיות התחבורתיות הפנימיות של השכונה. מחוות דעת של יועץ תנועה עולה כי מספר הנסיעות הצפוי מתוספת יחידות הדיור הינו 27 נסיעות לשעת שיא בבוקר. בנוסף, חשוב לחדד שתוספת יחידות הדיור הינה ליחידות דיור		

קטנות בשטחן ולמטרת השכרה, נתון זה מחזק את הטענה שחלק מהנסיעות יבוצע ע"י שימוש בתח"צ ולא בהכרח ע"י שימוש ברכב הפרטי ויגרום לתוספת נסיעות ברכב פרטי. לטענת היזם פרויקטים של דיור להשכרה אינם כלכליים כפי שהיו וקיים קושי להקים פרויקטים חדשים: היזם זכה בפרויקט במהלך שנת 2021 במחירי שיא ביחס לקרקעות דיור להשכרה בתקופה בה סביבת הריבית הייתה שונה באופן תהומי מהיום. נכון להיום פרויקטים רבים של דיור להשכרה אינם מקודמים והשווי של קרקעות המיועדות לדיור להשכרה נשחקות באופן מהותי.		
דיון בבקשות 2023/107.1 ו 2023/107.2 מתקיים במאוחד מדובר בבקשה להקמת 2 מגדלי מגורים עבור דירות להשכרה בתא שטח 1 עפ"י תכנית 101-0252379. המגדלים בני 27 קומות מגורים + 2 קומות מסחר + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 280 יח"ד בשני המגדלים. רקע לבקשות קודמות קיים היתר חפירה בבקשה מספר 2023/107.00 - הופק היתר בתאריך 12.12.23. כתובת: אליהו גולומב 200 - שכונת גוננים - פרויקט פינוי בינוי פת- מס' בקשה 2023/107.01 תב"ע שאושרה בשנת 2020 הינה 101-0252379 ומוצעים בה הריסת 61 יח"ד ובניית 2 מגדלים + 2 בניינים בשילוב פיתוח שטח וכביש וכן מבני ציבור עבור מעון יום, ביכ"נס ומעונות. פירוט המוצע בבקשה: מדובר בתא שטח 1 מוצע 2 מגלי מגורים משולבים 2 קומות מסחר/תעסוקה מעל 6 קומות חניון. כמו כן פורסמה הקלה לתוספת - יח"ד סה"כ 280 יח"ד. גרעין הבניינים מורכב מ-3 מעליות + מעלית אלונקה וגרם מדרגות. מוצעים ממ"דים לכל יח"ד.	29/01/2025	דיון בועדת משנה לדחות במתכונת המוצעת

מפלסי חניון : מוצעים 6 קומות חניון. מותרות 5. פורסמה הקלה לקומה נוספת. מפלס קרקע תחתון- מסחר 5.29 גובה אבסולטי 959 מ'. קומת קרקע המציגה את זיקת ההנאה ותנועה במגרש. מסחר, לובי מגורים. בנין b- מפלסים 1-9- סה"כ 6 יח"ד המפלס לכל יחידה מרפסת וממ"ד. מפלסים 10-20 סה"כ 6 יח"ד. מוצעת נסיגה. תכנון עד קומה 26 צמצום הבינוי ויח"ד משולב מרפסת גג. בנין a- מפלס 1-4- סה"כ 6 יח"ד המפלס לכל יחידה מרפסת וממ"ד. מפלסים 10-20 סה"כ 6 יח"ד. מוצעת נסיגה. תכנון עד קומה 26 צמצום הבינוי ויח"ד משולב מרפסת גג. חניה מוצע חניון משותף, חלקו בבקשה זו- פורסמה הקלה לתוספת קומת חניה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ובו מצוין כי : לטובת כלל השימושים מוצע 441 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה ו 21 חניות תפעוליות התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה. אישור החניון מותאם ל-3 הבקשות : 2024/195 , 2023/170.1+2023/107.02. זיקת הנאה : מצוין בהוראות התכנית לענין זיקת הנאה -ארקדה. פורסמה הקלה לשינוי גיאומטריה של זיקת הנאה ללא שינוי בשטחה- הבקשה אושרה ע"י אדריכל העיר. מס' הקומות מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית : 30 קומות מעל הקרקע + 5 קומות תת"ק. מצוין בסעיף קטן 3 מתחת לטבלה : 29 קומות מגורים מעל 1-2 קומות מסחר במפלס הרחובות הסמוכים. פורסמה הקלה לתוספת קומת חניון- סה"כ 6 קומות עבור עמידה בתקן חניה. מרפסות מוצעות בהתאם לנספח הבינוי. בטבלה 5 מצוין כי מותרות 2784 מ"ר עבור מרפסות.		

מס' יח"ד מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית לתא שטח 1 : 232 יח"ד פורסמה הקלה לשימוש בתקנת שב"ס להוספת 20% . אחסנה מוצעים מחסנים במפלסי החניון . מי נגר נדרשים לחלחול של 20%- פורסמה הקלה להקטין ל15%. צוברי גז : לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז. יידרש לקבל אישור יועץ גז למיקום אשר יוצע. שילוט וסימון בתא שטח 1 נדרש סימון המבנים לסימון לילה בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו תאורות. שלביות ביצוע על פי סעיף 7.1 – שלביות ביצוע : שלביות : 1. תנאי להיתר מבנה מגורים ראשון : בכפוף למתן היתר לגני הילדים ומעון היום. 2. קבלת היתר בניה- אישור תכנית פיתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר. הפיתוח המוצע יכלול גם את שטח זיקת ההנאה ואת השטחים הצמודים לתא השטח למבני ציבור באופן שיהיה חלק אינטגרלי מהשצ"פ. 3. קבלת טופס איכלוס- ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח שאושרה בשלב 1. 4. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון- יהיה מתן איכלוס לגני הילדים ומעון היום. עוד מצוין בסעיף 6.6 : תנאי למתן איכלוס יהיה השלמת ביצוע המתואר בסעיף 6.12 סעיפים 2.3. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון יהיה מתן היתר איכלוס לגני הילדים ומעון היום. הקלות שפרסמו : 5. הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 20% באופן שיתקבלו 280 יח"ד במקום 232 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום.- סה"כ ניתן לאשר 278 יח"ד 6. שינוי גיאומטריה של זיקת ההנאה ללא שינוי בשטחה. 7. תוספת קומת מרתף. 8. הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%)		

התקבלו התנגדויות ומבאות לדיון התנגדויות לעניין הגדלת מספר יח"ד מכח תקנת שב"ס. התקבלו 2 התנגדויות : 9. התנגדות מינהל קהילתי דרום- מתנגד לתוספת יח"ד לאור עומס בתשתיות ותכנון כולל בשכונה. 10. התנגדות סגן מהנדס העיר- יוסי חביליו- מצטרף להתנגדות המנהל קהילתי לעניין הגדלת מספר יח"ד. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, הוועדה דוחה את הבקשה להקלה לתוספת יחידות דיור. הוועדה התרשמה כי לפי הנתונים שהוצגו לה הרי שתוספת 54 יחידות דיור עלולה להעמיס על התשתיות באופן לא סביר וכי באיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לדחות את הבקשה לתוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתב"ע. הוועדה דוחה את הבקשה במתכונת המוצעת ומורה למבקשים לתקן אותה בהתאם להחלטה.		
אישור ההקלות ושמיעת מתנגדים לתוספת יח"ד מכח שב"ס. אין מניעה לאשר הקמת 2 מגדלי מגורים להשכרה מעל 2 מפלסי מסחר/תעסוקה ו-6 קומות חניון בכפוף לשינויים ובתנאים.	23/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30169 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : מדובר בתא שטח 1 מוצעים 2 מגדלי מגורים להשכרה משולבים 2 קומות מסחר/תעסוקה מעל 6 קומות חניון. סה"כ 280 יח"ד. גרעין הבניינים מורכב מ3 מעליות + מעלית אלונקה וגרם מדרגות. מוצעים ממ"דים לכל יח"ד. יש להציג את כלל החניון כולל חלוקה בין מק"ח ושימושים בהתאמה.	12/01/2025	חוות דעת תכנונית

פורסמו הקלות לענין הגדלת כמות יח"ד, ניווד שטחים, תוספת קומת מרתף: הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 20% באופן שיתקבלו 280 יח"ד במקום 232 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. - סה"כ ניתן לאשר 278 יח"ד - להכרעת הועדה שינוי גיאומטריה של זיקת ההנאה ללא שינוי בשטחה - יש להציג חישוב זהה לשטח החלופי תוספת קומת מרתף - אין מניעה לאור התאמה לדרישות תקן חניה והעדר התנגדות מחלקת הסדרי תנועה. ה קטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%) - התקבל אישור איכות הסביבה התקבלו 2 התנגדויות משמעותיות: התנגדות מינהל קהילתי דרום- מתנגד לתוספת יח"ד לאור עומס בתשתיות ותכנון כולל בשכונה. התנגדות סגן מהנדס העיר- יוסי חביליו- מצטרף להתנגדות המנהל קהילתי לעניין הגדלת מספר יח"ד. מובא לאישור הועדה לאור התנגדויות לענין הגדלת מספר יח"ד. כמו"כ במסגרת השלמת תנאים להיתר הבניה יומצא עדכון קוי בנין בהתאם לתב"ע 101-1219609 בתום קבלת מתן תוקף. הערות: יש להשלים תמהיל דירות מפלסים יח"ד, גודל במ"ר, מרפסת, מחסן חניה. מוצע חניון משותף- חלקו בבקשה זו- יש להציג תכנית מלאה של החניון עם הקשר וחיבור - במסגרת קו בנין. הכניסה לכל החניה הציבורית ולכל תוספת החניה בשטח תתאפשר לכל הציבור ותוכל להיות בתשלום. יש להציג עמידה בתנאים אלו לעניין החניון החלקי המוצג בבקשה. זיקת הנאה - ארקדה- מוצע כנדרש, פורסמה הקלה לשינוי מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית לתא שטח 1 : 232 יח"ד מוצעים מחסנים במפלסי החניון כמתאפשר סביב כל גרעין מגדל- יש לשייך את המחסנים ואת גודלם לדירות המוצעות ולהציג במסגרת טבלת תמהיל הדירות. ת נאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון יהיה מתן היתר איכלוס לגני הילדים ומעון היום. תב"ע מ שנת 2024 הינה 101-1219609 ב 27.12.2023 - אושרה ל הפקדה , יש להשלים במסגרת תנאים לקבלת היתר עדכון קוי בנין בתיק מידע וכן הצגת שטח זיקת ההנאה במדויק לתב"ע המאושרת.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	18/03/2024	1. הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 20% באופן שיתקבלו 280 יח"ד במקום 232 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. 2. שינוי גיאומטריה של זיקת ההנאה ללא שינוי בשטח. 3. תוספת קומת מרתף. 4. הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%)

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
כן	אישור משרד הבריאות	15
	תנאי שפ"ע - אישור תוכניות סופיות לשצ"פ	16
	אדריכל העיר: 1. הפקדת תכנית 101-1219609 שטרם אושרה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר חריגה של קונסטרוקציית המרפסות לזכות הדרך, בחריגה מגבול החלקה בחזית הצפון מזרחית, וכן את השינוי המבוקש בזיקת ההנאה. 2. סיום תיאום החזיתות ותכנית הפיתוח מול צוות אדריכל העיר, בהתאם להוראות התכנית ולסיכומי הפגישות. 3. תיאום מול צתא"ל לעניין ממשק עם הרכבת הקלה. 4. אישור שפ"ע לתכנון השצ"פ לרבות נטיעות עצים בוגרים. 5. מתן היתר בנייה לגני הילדים ומעון היום.	17
	הסדרי תנועה- תנאי לטופס 4- אישור ועדת רשות תמרור	18
	אישור מאור מהוראות התב"ע- בתא שטח 1 נדרש סימון המבנים לסימון לילה בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו תאורות.	19
	רישום דירות להשכרה כנדרש מול רשם הבתים המשותפים	20
	יש להציג חישוב ולהפיד שטח דירות להשכרה לעניין חישוב אגרות- וכתנאי להפצת גורמים	21
	קבלת תיק מידע מעודכן הכולל הפקדת תב"ע ועדכון קו' בנין זיקת הנאה	22
	להצגה בעמידה כוללת שטחי החלקות הכלולות בתכנית. יש להציג תמהיל שטחים כולל עבור כלל שטחי התכנית ולהציג עמידה בחלוקת השטחים המוצעים.	23
	אישור חוזר למחלקת איכות הסביבה לענין צמצום פתרון מי נגר מ-20% ל-15% בכפוף לאיור פרסום ההקלה ע"י הועדה	24

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

לאחר שהתקיים דיון בבקשות שבנדון בתאריך 29.1.2025, התקבלה פניה ממהנדס העיר בה הוא ביקש לקיים דיון חוזר בבקשה מאחר ולדעתו הוועדה לא התרשמה באופן מלא מן הנימוקים המצדיקים את אישור הבקשה, ולכן הוא מבקש לקיים דיון פנימי נוסף כדי לשקול שנית את השיקולים הרלוונטיים המפורטים בחוות הדעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2024/0483.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, מעלית ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עזרה מוני
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

האמרכלים 2 , זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30068	104	לא
30068	105	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2874	תחילת תוקף	19/08/1983			
2874	תחילת תוקף	19/08/1983			
2874	תחילת תוקף	19/08/1983			
2874א	תחילת תוקף	13/04/1988			
2874ב	תחילת תוקף	22/06/1995			
5847	תחילת תוקף	06/07/2000			
5847	תחילת תוקף	06/07/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון ורלוונטי שהופק בחלקה הנידונה, הופק :

- בתאריך 22/03/1994 הינו להיתר בניה בת.ב. 1993/65.01 עבור " שימוש חורג משתי דירות מגורים לבנק", בהיתר זה ללא תוספת שטחים

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות וגלריה מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים וקומת מרתף ברחוב האמרכלים 2, בשכונת זכרון משה גוש : 30068, חלקה : 104,105

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -3.40 :

מוצע תוספת לקומה קיימת של המשרדים

קומת קרקע, מפלס -0.95, -1.40 :

מוצע תוספת לקומה קיימת של המשרדים

קומת גלריה, מפלס +1.54 :

מוצעת גלריה המשמשת את הבנק

קומה א', מפלס +4.30 :

מוצעת תוספת למרפסת גג קיימת וכן תוספת מדרגות משותפות

חזית מזרחית :

מוצעת הרחבה למרפסת זיז

קומת ב', מפלס +7.50 :

מוצעת הרחבת הקומה וכן מרפסת זיז

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה

קומה ג', מפלס +10.40 :

מוצעת הרחבת הקומה וכן מרפסת גג

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות בבקשה עפ"י תקנה 36 במסגרת פתיחת התיק

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 104,105.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה במסגרת פתיחת התיק היות והבקשה תואמת תב"ע.

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה הרחבת קומות קיימות בהתאם לנספח הבינוי הכולל גלריה כאשר יש לחשבה במניין שטחים המוצעים וכן יש להוסיף הערה מתחת טבלת השטחים לעניין שימוש בשטחי ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת וכן תנאי להפניה לגורמים יהא אישור מחלקת שפ"ע שטחי בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש. עיקרי : מגורים : על עורך הבקשה לחשב את הגלריה המוצעת בסך השטחים המוצעים מתחת הכניסה הקובעת : ש. עיקרי : משרדים : על עורך הבקשה לוודא עמידה במותר בסך השטחים המותרים מתחת הכניסה הקובעת למשרדים על עורך הבקשה לציין הערת מתחת לטבלה 5 גלריה : קומת גלריה , מפלס +1.54 : על עורך הבקשה לחשב את הגלריה בסך השטחים המוצעים

אישור שימור : על עורך הבקשה להתאים את קומת המרתף לאישור מחלקת שימור אישור מחלקת שפ"ע : בפתיחת התיק סימנו כי לא נדרש להמציא אישור מחלקת שפ"ע – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי להפניה לגורמים חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5847 תחילת תוקף : 06/07/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5847 תחילת תוקף 06/07/2000 אזור מגורים מיוחד 2874 תחילת תוקף 19/08/1983 אזור מגורים מיוחד תקנות התכנון והבניה.	11/02/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : התוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטיה נכרת נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי בקנ"מ 1:100 שותק דהיינו מחייב קומת מרתף, מפלס -3.40 : מוצע תוספת לקומה קיימת של המשרדים קומת קרקע, מפלס -0.95, -1.40 : מוצע תוספת לקומה קיימת של המשרדים קומת גלריה, מפלס +1.54 : מוצעת גלריה המשמשת את הבנק קומה א', מפלס +4.30 : מוצעת תוספת למרפסת גג קיימת וכן תוספת מדרגות משותפות חזית מזרחית : מוצעת הרחבה למרפסת זיז קומת ב', מפלס +7.50 : מוצעת הרחבת הקומה וכן מרפסת זיז חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה קומה ג', מפלס +10.40 : מוצעת הרחבת הקומה וכן מרפסת גג המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי שלביות ביצוע : עפ"י התב"ע לא קיים סעיף שלביות ביצוע		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : מס' קומות מירבי יהא 5 קומות מעל קומת מרתף (כולל קומת גלריה מעל קומה א') מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 5 קומות (כולל קומת גלריה מעל קומה א') מוצע בבקשה : תוספת לקומות קיימות . המוצע בבקשה עומד במספר הקומות כנדרש. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 2 יח"ד הבקשה המוצעת לא כוללת תוספת יח"ד גובה בניה : מותר לפי נספח : גובה מבנה בסך 14.98 + מטר מוצע בבקשה : גובה מבנה בסך 14.98 + מטר בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה עומד בגובה המותר. שטחי בניה : מותר עפ"י התב"ע : בסך של 769 מ"ר מעל הכניסה הקובעת : ש. עיקרי : מגורים :		

מותר עפ"י התבי"ע: בסך של 318 מ"ר קיים: 214.12 מ"ר מוצע: 100.35 מ"ר חישוב: $214.12 \text{ (קיים מגורים)} + 100.35 \text{ מ"ר (מוצע מגורים)} = 314.47 > 318$ המותר עפ"י התוכנית משרדים: מותר עפ"י התבי"ע: בסך של 163 מ"ר קיים: 80.31 מ"ר מוצע: 4.22 מ"ר חישוב: $80.31 \text{ (קיים)} + 4.22 \text{ מ"ר (מוצע)} = 84.53 > 163$ מ"ר על עורך הבקשה לחשב את הגלריה המוצעת בסך השטחים המוצעים מתחת הכניסה הקובעת: ש. עיקרי: משרדים: מותר עפ"י התבי"ע: 206 מ"ר קיים: 197.34 מ"ר מוצע: 16.40 מ"ר חישוב: $197.34 \text{ (קיים)} + 16.40 \text{ מ"ר (מוצע)} = 213.74 < 206$ מ"ר על עורך הבקשה לוודא עמידה במותר בסך השטחים המותרים מתחת הכניסה הקובעת למשרדים מעל הכניסה הקובעת: ש. שירות: מגורים: מותר עפ"י התבי"ע: בסך של 82 מ"ר קיים: 11.77 מ"ר		

מוצע: 23.28 מ"ר חישוב: 11.77 מ"ר (קיים) + 23.28 מ"ר (מוצע) = 35.05 מ"ר > 82 מ"ר מרפסות זיז: קומה א', מפלס +4.30: חזית מזרחית: מוצעת הרחבה למרפסת זיז בשטח של 3.82 מ"ר בעומק של 0.65 מטר קומת ב', מפלס +7.50: חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6.48 מ"ר בעומק של 1.00 מטר מרפסת גג: קומה א', מפלס +4.30: מוצעת תוספת למרפסת גג קיימת בשטח של 5.23 מ"ר וברוחב של 80 ס"מ קומת ב', מפלס +7.50: מוצעת מרפסת גג בשטח של 7.03 מ"ר קומה ג', מפלס +10.40: מוצעת מרפסת גג בשטח של 18.67 מ"ר המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי גלריה: קומת גלריה, מפלס +1.54: מוצעת גלריה המשמשת את הבנק הגלריה המוצעת תואמת את המותר עפ"י התב"ע ונספח – על עורך הבקשה לחשב את הגלריה בסך השטחים המוצעים		

אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 23/12/2024 ע"י יהונתן צחור - על עורך הבקשה להתאים את קומת המרתף לאישור מחלקת שימור אישור איכות הסביבה : התקבל דחיה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 21/01/2025 ע"י שרית . אישור מחלקת שפ"ע : בפתיחת התיק סימנו כי לא נדרש להמציא אישור מחלקת שפ"ע – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי להפניה לגורמים חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה הרחבת קומות קיימות בהתאם לנספח הבינוי הכולל גלריה כאשר יש לחשבה במניין שטחים המוצעים וכן יש להוסיף הערה מתחת טבלת השטחים לעניין שימוש בשטחי ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת וכן תנאי להפניה לגורמים יהא אישור מחלקת שפ"ע - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה 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

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה הרחבת קומות קיימות בהתאם לנספח הבינוי הכולל גלריה כאשר יש לחשבה במניין שטחים המוצעים וכן יש להוסיף הערה מתחת טבלת השטחים לעניין שימוש בשטחי ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת

וכן תנאי להפניה לגורמים יהא אישור מחלקת שפי"ע

שטחי בניה :

מעל הכניסה הקובעת :

ש. עיקרי :

מגורים :

-על עורך הבקשה לחשב את הגלריה המוצעת בסך השטחים המוצעים

מתחת הכניסה הקובעת :

ש. עיקרי :

משרדים :

-על עורך הבקשה לוודא עמידה במותר בסך השטחים המותרים מתחת הכניסה הקובעת למשרדים

-על עורך הבקשה לציין הערת מתחת לטבלה 5

גלריה :

קומת גלריה, מפלס +1.54 :

על עורך הבקשה לחשב את הגלריה בסך השטחים המוצעים

אישור שימור :

על עורך הבקשה להתאים את קומת המרתף לאישור מחלקת שימור

אישור מחלקת שפ"ע :

בפתיחת התיק סימנו כי לא נדרש להמציא אישור מחלקת שפ"ע – על עורך הבקשה להמציא
אישור מחלקת שפ"ע כתנאי להפניה לגורמים

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1994/0191.03</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, חפירה ומילוי, בניית קיר תומך/מגן, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל קומת מחסנים חלקית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שרבני דוד
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קאפח 1, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	141	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4053	תחילת תוקף	02/01/1992	3	אזור מגורים מיוחד	109
844332	תחילת תוקף	06/11/2021	8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	56.8192

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

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

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב קאפח 1, שבשכונת בית ישראל. גוש : 30086 , חלקה : 5141.

מדובר בהקמת מבנה מגורים חדש - בעל גג רעפים הכולל 2 יח"ד, בן 2 קומות מעל קומת שירות, עבור

מחסנים. לכל יח"ד מוצע ממ"ד.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה :

"הקלה בדבר תוספת מרפסות זיז מעל דרך".

"הקלה מהוראות התכנית 4053 בדבר בנייה בתכנית 100% במקום 80%".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2025/01/28 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5141. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת שטחי בניה : חישוב : $57.62 \text{ מ"ר (עיקרי מוצע) } + 43.44 \text{ מ"ר (שירות מוצע) } = 101.06 \text{ מ"ר}$ $101.06 \text{ מ"ר} < 100.8 \text{ מ"ר המותרים}$. על עורך הבקשה לצמצם את הבקשה למותר. גבהים : רום קומת כניסה עומד על 3.12 מ'. רום קומה א' עומד על 3.42 מ'. המוצע בבקשה חורג מהמותר – על עורך הבקשה להנמיך את רום הקומות לכדי 2.80 מ', מרצפה לרצפה. אישור אגף תברואה : תנאי הוסף במערכת. אישור איכות סביבה :

טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות סביבה. הערות גרפיות : יש לתקן ליקויים 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 מס' תכנית שחלה בחלקה : 844332 תחילת תוקף : 06/11/2021 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 844332 תחילת תוקף 06 / 11 / 2021 – אזור מגורים מיוחד. 4053 תחילת תוקף 02/01/1992. כפיפות לתכנית מתאר. תקנות התכנון והבניה. יצוין, מטרת תכנית 844332 הינה : "ביטול הוראות איחוד וחלוקה וקביעת קווי בניין חדשים". עוד נרשם כי יתר ההוראות של תכנית 4053 ימשיכו לחול. לאור זאת הבחינה נערכה עפ"י תיק 4053.	11/02/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : תכנית 4053 איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : תכנית 4053 כוללת נספחי בינוי עקרוניים(קנ"מ 250 :1), מחייבים. המוצע בכללותו מבוקש בהתאם לנספח הבינוי. שלביות ביצוע : תכנית 4053 איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/05/09 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן נתוני הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים. שטחי בניה : עפ"י סעיף 9 ג' לתקנון תכנית 4053 מותר : 180% כולל שטחים בחלל הגג העולים על 1.8 מטר וכן את כל חלקי הבניין המקוריים. שטח חלקה : 56 מ"ר * 180% = 100.8 מ"ר. עיקרי מוצע בשטח של : 57.62 מ"ר. שירות מוצע בשטח של : 43.44 מ"ר לפי הפירוט הבא : 67.08 מ"ר מוצעים, מתוכם 23.64 מ"ר עבור מרחבים מוגנים הניתנים מעבר לזכויות הבנייה. 67.08 מ"ר – 23.64 מ"ר = 43.44 מ"ר. חישוב : 57.62 מ"ר(עיקרי מוצע) + 43.44 מ"ר(שירות מוצע) = 101.06 מ"ר. 101.06 מ"ר < 100.8 מ"ר המותרים. על עורך הבקשה לצמצם את הבקשה למותר.		

מספר קומות : מותר עפ"י תכנית 4053 סעיף 9(א) : "מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות כולל חלל גג הרעפים". מוצע : 2 קומות מעל קומת שירות המשמשת למחסנים – כמות. גבהים : מותר עפ"י תכנית 4053 סעיף 9(א) : - "גובה קומה חדשה לא יעלה על 2.80 מטר (מרצפה לרצפה)". - "גובה קומת גג הרעפים מעל פני הרצפה העליונה (מדלפות) לא יעלה על 2.20 מ' בחלק הנמוך של הבניין ובהתאם לנספח מס' 1". מוצע בבקשה : רום קומת כניסה עומד על 3.12 מ'. רום קומה א' עומד על 3.42 מ'. המוצע בבקשה חורג מהמותר – על עורך הבקשה להנמיך את רום הקומות לכדי 2.80 מ', מרצפה לרצפה. מספר יח"ד : עפ"י תכניות 4053 וכן עפ"י תכנית 844332 : ללא התייחסות למס' יח"ד ועל כן נבחן אל מול התקנות : - כל יח"ד תהיינה בשטח מינימלי של 33 מ"ר. - חתימה של 66% מבעלי הזכויות בחלקה. מוצע בבקשה : 2 יח"ד חדשות ששטחן עולה על 33 מ"ר נדרשים. התקבלו 100% חתימות. מרפסת זיז : פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז מעל דרך. בהמשך הוסרה מרפסת זו.		

על כן פורסמה הקלה שלא לצורך. תכסית : עפ"י סעיף 9 ג' לתקנון תכנית 4053 : "תכסית הבנייה המרבית לא תעלה על 80% כולל כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין" – המוצע מבקש לנצל 100% מתכסית הבנייה. בבדיקת ראש צוות אל מול מחלקת תכנון נרשם: "בבדיקתי עם אמי ארבל את עניין התכסית, מאחר וקיימים במגרשים הגובלים מס' בינויים של תכסית מעל 80% במקרה הנ"ל ניתן לנצל את שטחי הבניה בתכסית מעל 80% (ועד ל-100%) וזאת בכפוף לפרסום הקלה." – תכתובת שמורה בארכיב אופטי. פורסמה לנידון הקלה כפי המתבקש. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. אישור הסדרי תנועה : ביום 06.11.2023 התקבלה אי התנגדות לתכנית : "אין התנגדות לתכנית. מוצע 4 יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. עפ"י התב"ע 844332 חנייה תהיה לפי 4053 – בתחום בדרכים בגבול המגרש". יצוין, הבקשה תוקנה כך שעתה ישנן 2 יח"ד מוצעות בשטח שאינו עולה על 45 מ"ר. אישור אגף תברואה : ביום 2023.11.06 התקבל אישור אגף תברואה ע"י מזרחי שני : "תוספת 4 יח"ד. בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בהשתתפות בעגלה 1000 ליטר". תנאי הוסף במערכת. יצוין, הבקשה תוקנה כך שעתה ישנן 2 יח"ד מוצעות. אישור איכות סביבה : ביום 2023.11.14 התקבלה דחייה אוטומטית מאחר ונמצא חוסר במסמכים. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות סביבה. חוות דעת אדריכלית :		

המוצע עבר מספר תיקונים טרם בחינת הבקשה ואף הופנה לפרסום נוסף. עתה התכנית ראויה לאישור על דעת הצוות המקצועי. הערות גרפיות : יש לתקן ליקויים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
1. הקלה מהוראות התוכנית 4053 בדבר בנייה בתכסית 100% במקום 80%.	07/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בדבר תוספת מרפסת זיו מעל דרך	08/08/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בדבר תוספת מרפסות זיו מעל דרך.	20/06/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה :

חישוב: $57.62 \text{ מ"ר}(\text{עיקרי מוצע}) + 43.44 \text{ מ"ר}(\text{שירות מוצע}) = 101.06 \text{ מ"ר}$.

$101.06 \text{ מ"ר} < 100.8 \text{ מ"ר}$ המותרים. על עורך הבקשה לצמצם את הבקשה למותר.

גבהים :

רום קומת כניסה עומד על 3.12 מ' . רום קומה א' עומד על 3.42 מ' .

המוצע בבקשה חורג מהמותר – על עורך הבקשה להנמיך את רום הקומות לכדי 2.80 מ' , מרצפה לרצפה.

אישור אגף תברואה :

תנאי הוסף במערכת.

אישור איכות סביבה :

טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות סביבה.

הערות גרפיות :

יש לתקן ליקויים 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 לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1999/0676.03</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שימוש, בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז עבור ארבעה מבקשים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הנאסאב יוסף חי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

גרשון מאיר 50-52, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30688	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10308א	תחילת תוקף	09/07/2010			
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3602	תחילת תוקף	25/04/1991			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

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

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב גרשון מאיר 52, שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30688 , חלקה : 45.

מדובר במבנה מגורים קיים, בן 4 ו- 5 קומות, בעל 2 כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס 4 . 32 + עבור יח"ד מספר 16 מוצעת מרפסת זיז מעל דרך, לחזית צפונית מזרחית קדמית.

ב מפלס 7 . 12 + :

עבור יח"ד מספר 19 מוצעת מרפסת זיז מעל דרך, לחזית צפונית מזרחית קדמית.

עבור יח"ד מספר 7 מוצעת מרפסת זיז מעל דרך, לחזית צפונית מזרחית קדמית. בנוסף למרפסת זיז לחזית דרומית, פנימית.

עבור יח"ד מספר 9 מוצעת מרפסת זיז לחזית דרומית מזרחית, צדית.

במפלס 8.40 + עבור יח"ד מספר 11 מוצעת "קורה דמה".

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

1. " הקלה עבור בנייה השונה מנספח הבינוי " .
2. " הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר".
3. "הקלה מקווי בניין עבור מרפסת מעל דרך בעומק של 1.2 מטר".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/08/13 . עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45. פרסום הבקשה הנידונה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	חוו"ד האדריכלית : תכנית הצל שונתה מעת פתיחת הבקשה. על עורך הבקשה לבצע לתכנית הצל משלוח הודעות. הערות גרפיות : ע"ג מרפסות הזיז המוצעות יציין עורך הבקשה שיפועים וניקוזים.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3602 תחילת תוקף : 25/04/1991 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3602 תחילת תוקף 25/04/1991. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוניים, מנחים, "למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך, מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבניין ויכול להשתנות בשיעור של חצי קומה". המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. מאחר ואין פגיעה בנושא מחייב, פורסמה הקלה שלא לצורך. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע.	16/02/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2021/07/07 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים, למעט מרפסות הזיז החורגות כמפורט להלן : מרפסת הזיז המבוקשת במפלס +4.32 מעל דרך (יח"ד מספר 16), בעומק של 1.2 מטר. מרפסות הזיז המבוקשות במפלס +7.12 מעל דרך (יח"ד מספר 7 ו-19), בעומק של 1.2 מטר. קורה דמה המבוקשת במפלס +8.40 מעל דרך, בעומק של 1.2 מטר. עפ"י סעיף 9 ד' לתקנון תכנית 3602 : "תותר חריגה מעבר לקו הבניין המצוין בתשריט, לזיזים, מרפסות וחלקי בניין". לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. בחינת מרפסות זיז : שטח מרפסות זיז : בתכניות שהופקדו עד ליום 01.01.2010 ניתן לתכנן מרפסת זיז מקורה או לא מקורה בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. בבקשה הנידונה מבוקשות מרפסות זיז בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר לכל יח"ד, כמפורט להלן : מרפסת זיז יחידה עבור יח"ד מספר 16 במפלס +4.32 בשטח של 8.84 מ"ר. 2 מרפסות זיז עבור יח"ד מספר 7 במפלס +5.60 בשטח של 11.14 מ"ר. מרפסת זיז יחידה עבור יח"ד מספר 9 במפלס +5.60 בשטח של 9.60 מ"ר. מרפסת זיז יחידה עבור יח"ד מספר 19 במפלס +7.12 בשטח של 7.32 מ"ר. מרווח :		

בבקשה הנידונה מבוקשות מרפסות זיז בתוך תחום קווי בניין למעט אלו החורגות מקו בניין צפוני מזרחי בשיעור של 1.2 מטר, מעל דרך. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. עומק: במפלס +5.60 עבור יח"ד מספר 9 מבוקשת מרפסת זיז בעומק של 2 מ' – לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. חז"ד האדריכלית: טרם בחינה התקיימה פגישה בין עורכת הבקשה לבין הצוות המקצועי. בפגישה ניתנו הנחיות לתיקון. התכנית תוקנה כפי הנחיות הצוות המקצועי. תכנית הצל שונתה מעת פתיחת הבקשה. על עורך הבקשה לבצע לתכנית הצל משלוח הודעות. הערות גרפיות: ע"ג מרפסות הזיז המוצעות יציין עורך הבקשה שיפועים וניקוזים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה עבור בניה השונה מנספח בינוי הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר הקלה מקווי בנין עבור מרפסת מעל דרך בעומק 1.2 מטר.	23/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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	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
משלוח הודעות לפי תקנה 36

חו"ד האדריכלית :

תכנית הצל שונתה מעת פתיחת הבקשה. על עורך הבקשה לבצע לתכנית הצל משלוח הודעות.

הערות גרפיות :

ע"ג מרפסות הזיז המוצעות יציין עורך הבקשה שיפועים וניקוזים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2017/0092.02</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד 1 על ידי הוספת קומה לבניין קיים + ממ"ד ומעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חסין אליעזר
עורך הבקשה	אדריכל גוגנהיים דוד
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

משמרות 7, מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
30054	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3845	תחילת תוקף	17/02/2003			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף המשמש למגורים הכניסה לבניין ברחוב משמרות 7 בשכונת מורשה גוש : 30054 חלקה : 5056

מצב מוצע :

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

מוצע מעלית וכן ממ"ד הכולל מבואה לכניסה לממ"ד ולמעלית

קומה 1, מפלס +5.96 :

מוצע מעלית וכן ממ"ד הכולל מבואה לכניסה לממ"ד ולמעלית

קומה 2 , מפלס +10.26 :

מוצעת קומה למגורים הכולל ממ"ד וכן מוצעות 2 מרפסות זיז ומרפסת גג

קומת חלל גג הרעפים :

מוצע תוספת חדרים בחלל גג הרפים בחלקו הצפוני של חלל גג הרעפים

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית מעלית מעבר לקויי הבניין"

"בניית מרחב מוגן דירתי בכל קומה מעבר לקויי הבניין"

"בנית מרפסת בקומה החדשה תואמות למרפסת"

4.תוספת יח"ד הנוספת ולא רק הגדלת יח"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04/06/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה מהווה סטיה מהוראות התוכנית לעניין גובה בניה ושטחי בניה וכן מס' יח"ד כמו"כ לא התקבלו תנאים טרם דיון וכן יש להמציא תוכנית צל לממ"דים ופתרון למעלית לכלל הדיירים

נספח בינוי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה לעניין שונה מנספח בינוי שטחי בניה : על עורך הבקשה לצמצם את גובה המוצע ובהתאם לצמצם את חישוב השטחים מס' קומות/ גובה בניה : על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות לכדי 1.75 מטר עפ"י המותר בתוכנית על עורך הבקשה להמציא הוכחה מאמי ארבל לעניין גובה קומות הקיימות על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור שיפוע הגג : על עורך הבקשה להציג שיפוע הגג עד 30 מעלות ממ"ד : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור הכולל את הממ"דים המוצעים על עורך הבקשה להציג תוכנית צל לכלל הדירות בחלקה ולהמציא חתימות פזיטיביות או לחילופין משלוח הודעות מעלית : על עורך הבקשה להציע מעלית שמהווה פתרון לכלל הדיירים בבניין בתאום עם מחלקת השימור מס' יח"ד : על עורך הבקשה להבהיר כמה יח"ד קיימות ובאיזה היתרים		

אושרו כמו"כ על עורך הבקשה להבהיר כמה יח"ד מוצעות לאחר המצאת הבהרה לעניין מס' יח"ד הקיימות תוספת יח"ד ייבחנו עפ"י התקנות שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לדיון מחלקת שפ"ע : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה 2 התנגדויות להלן : "מבנה עתיק וחוששים ליציבות המבנה ולגרימת סדקים ניכר מהתוכנית כי מבוקש יחידות אירוח להשכרה ולא למגורים ישנו חלל המשמש לאחסון שנקנה מעמידר בשנות ה-70 והגישה לכניסה לקומה המוצעת הינה מהמדרגות המובילות התכנון אינו מציג פתרון עבור דודי השמש והקולטים פגיעה בשווי ערך הדירה והשלכות כלכליות, הנובעות מכל הכתוב לעיל, ובנוסף העדר הכנסה מהשכרת הדירה משך כל זמן הבנייה " ההתנגדות לא נבחנה לעומק היות והתיק מובא לדחיה במתכונת לאחר תיקון התוכנית נושא ההתנגדויות ייבחן לעומק בשנית המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3845 תחילת תוקף : 17/02/2003 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3845 תחילת תוקף 17/02/2003 (אזור מגורים 4 מיוחד) תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מס' 1, שותק- מחייב לכל התכנית בשלמותה הכולל חתך עקרוני לכל בניין. בתוכנית חל נספח מס' 2, שותק - מחייב הכולל תוכנית עקרונית עיצוב המוצע בבקשה שונה מנספח בינוי כאשר לא פורסמה הקלה לנידון – על עורך הבקשה לפרסם הקלה לעניין שונה מנספח בינוי שלביות ביצוע:	10/02/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים שטחי בניה : שטח עיקרי : מותר לפי תב"ע : עפ"י סעיף 9 (ג) : "בנינים קיימים בן 2 קומות תותר תוספת קומה מבלי לשנות את מס' יח"ד או מעטפת הבניין ... תוספת הקומה תהיה על ידי הגבהת גג הרעפים או בניית גג רעפים מעל גג שטוח כאשר גובהו המירבי של של הקיר מגג הקומה השניה עד למעטפת גג הרעפים לאי עלה כל 1.75 מטר (כ-7 שורות אבן) ניתן לשלב גלריות בתוך החלל ". דהיינו מדובר בתב"ע נפחית. קיים בבקשה : בסך של 428.71 מ"ר מוצע בבקשה : בסך של 210.99 מ"ר המוצע בבקשה מהווה חריגה לגובה הבינוי וכך מהווה חריגה בשטחי הבניה היות והתב"ע היא תב"ע נפחית- על עורך הבקשה לצמצם את גובה המוצע ובהתאם לצמצם את חישוב השטחים מס' קומות/ גובה בניה : מותר לפי תב"ע : עפ"י סעיף 9 (ג) : "בנינים קיימים בן 2 קומות תותר תוספת קומה מבלי לשנות את מס' יח"ד או מעטפת הבניין ... תוספת הקומה תהיה על ידי הגבהת גג הרעפים או בניית גג רעפים מעל גג שטוח כאשר גובהו המירבי של של הקיר מגג הקומה השניה עד למעטפת גג הרעפים לא יעלה כל 1.75 מטר (כ-7 שורות אבן) ניתן לשלב גלריות בתוך החלל ". דהיינו מדובר בתב"ע נפחית. מוצע בבקשה : קומה 2 , מפלס +10.26 : מוצעת קומה למגורים כאשר גובה המדלפות מקומת הגג הינם בגובה של 3.75 מטר < 1.75 מטר מהמותר בהוראות התוכנית בנוסף ישנו חתך מס' 5-5 בנספח מס' 1 שמציג את גובה הקומות הקיימות בגובה של 6.00 מטר כאשר קיימות בגובה של כ-8.90 מטר		

-על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות לכדי 1.75 מטר עפ"י המותר בתוכנית -על עורך הבקשה להמציא הוכחה מאמי ארבל לעניין גובה קומות הקיימות -על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור שיפוע הגג : עפ"י תוכנית סעיף מס' 9(ו) : שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות – על עורך הבקשה להציג שיפוע הגג עד 30 מעלות ממ"ד : חזית צפונית : קומת כניסה, מפלס +0.00 : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר +עובי קירות מחוץ לקוו בניין קומה 1 , מפלס +5.96 : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר +עובי קירות מחוץ לקוו בניין קומה 2 , מפלס +10.26 : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר +עובי קירות מחוץ לקוו בניין הממ"דים המוצעים מחוץ לקוו בניין לעמודה אחת כאשר הממ"ד המוצע בקומה 2 מהווה חריגה בגובה המותר עפ"י ההוראות דהיינו גבוה יותר מ-1.75 מטר. כמו"כ לא התקבלה תוכנית צל לכלל הדירות בבניין. -על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור הכולל את הממ"דים המוצעים -על עורך הבקשה להציג תוכנית צל לכלל הדירות בחלקה ולהמציא חתימות פזיטיביות או לחילופין משלוח הודעות מעלית : חזית צפונית : מוצעת מעלית מקומת הכניסה מפלס +0.00 לקומה 2 מפלס +10.26 מחוץ לקווי בניין כאשר המעלית המוצעת נותנת מענה לעמודה אחת בלבד – על עורך הבקשה להציע מעלית שמהווה פתרון לכלל הדיירים בבניין בתאום עם מחלקת השימור		

מרפסת זיז : מותר עפ"י הוראות התוכנית 9 (י"ג) : "תותר בניית מרפסת זיזיות בעומק של עד 1.5 מ' בתוך שטח החלקה באופי הבניה הקיים" מוצע בבקשה : קומה 2 , מפלס +10.26 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 8.06 מ"ר בעומק של 1.12 מטר בתוך גבולות החלקה חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 16.77 מ"ר בעומק של 1.18 מטר בתוך גבולות החלקה חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 13.12 מ"ר בעומק של 1.20 מטר בתוך גבולות החלקה מרפסת גג : חזית דרומית מזרחית : מוצע בבקשה : קומה 2 , מפלס +10.26 : מרפסת גג לא מקורה בשטח של 24.67 בתוך קווי הבניין מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע :עפ"י סעיף 9 (ג) : "בנינים קיימים בן 2 קומות תותר תוספת קומה מבלי לשנות את מס' יח"ד או מעטפת הבניין..." מוצע בבקשה : תוספת קומה המהווה תוספת יח"ד כאשר עפ"י התוכנית נראה כי מוצעות מספר יח"ד – על עורך הבקשה עפ"י המוצג בהרמוניקה לא ניתן לבחון את מס' יח"ד הקיימות בבניין על עורך הבקשה להבהיר כמה יח"ד קיימות ובאיזה היתרים אושרו כמו"כ על עורך הבקשה להבהיר כמה יח"ד מוצעות לאחר המצאת הבהרה לעניין מס' יח"ד הקיימות תוספת יח"ד ייבחנו עפ"י התקנות שימור :		

התקבלה דחיה ממחלקת השימור בגין חוסר מסמכים נדרשים ע"י אביגיל בן שמחון בתעאריך 18/11/2024 – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לדיון מחלקת שפ"ע : התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת שפ"ע בתאריך 11/08/2024 – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה מהווה סטיה מהוראות התוכנית לעניין גובה בניה ושטחי בניה וכן מס' יח"ד כמו"כ לא התקבלו תנאים טרם דיון וכן יש להמציא תוכנית צל לממ"דים ופתרון למעלית לכלל הדיירים - על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה 2 התנגדויות להלן : "מבנה עתיק וחוששים ליציבות המבנה ולגרימת סדקים ניכר מהתוכנית כי מבוקש יחידות אירוח להשכרה ולא למגורים ישנו חלל המשמש לאחסון שנקנה מעמידר בשנות ה-70 והגישה לכניסה לקומה המוצעת הינה מהמדרגות המובילות התכנון אינו מציג פתרון עבור דודי השמש והקולטים פגיעה בשווי ערך הדירה והשלכות כלכליות, הנובעות מכל הכתוב לעיל, ובנוסף העדר הכנסה מהשכרת הדירה משך כל זמן הבנייה " ההתנגדות לא נבחנה לעומק היות והתיק מובא לדחיה במתכונת לאחר תיקון התוכנית נושא ההתנגדויות ייבחן לעומק בשנית המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת		
	14/05/2024	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	בניית מעלית מעבר לקוי בניין בניית מרחב מוגן דרתי בכל קומה מעבר לקוי בניין בניית מרפסות בקומה החדשה תצאמות למרפסות תוספת יח"ד בקומה הנוספת ולא רק הגדלת יח"ד

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
כן	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
	תנאי להיתר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה ובהתאם לתנאים שדורשים שיושלמו.	12

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה מהווה סטיה מהוראות התוכנית לעניין גובה בניה ושטחי בניה וכן מס' יח"ד כמו"כ לא התקבלו תנאים טרם דיון וכן יש להמציא תוכנית צל לממ"דים ופתרון למעלית לכלל הדיירים

נספח בינוי :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה לעניין שונה מנספח בינוי

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את גובה המוצע ובהתאם לצמצם את חישוב השטחים

מס' קומות/ גובה בניה :

-על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות לכדי 1.75 מטר עפ"י המותר בתוכנית

-על עורך הבקשה להמציא הוכחה מאמי ארבל לעניין גובה קומות הקיימות

-על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור

שיפוע הגג :

על עורך הבקשה להציג שיפוע הגג עד 30 מעלות

ממ"ד :

-על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור הכולל את הממ"דים המוצעים

-על עורך הבקשה להציג תוכנית צל לכלל הדירות בחלקה ולהמציא חתימות פזיטיביות או לחילופין משלוח הודעות

מעלית :

על עורך הבקשה להציע מעלית שמהווה פתרון לכלל הדיירים בבניין בתאום עם מחלקת השימור

מס' יח"ד :

-על עורך הבקשה להבהיר כמה יח"ד קיימות ובאיזה היתרים אושרו כמו"כ על עורך הבקשה להבהיר כמה יח"ד מוצעות

לאחר המצאת הבהרה לעניין מס' יח"ד הקיימות תוספת יח"ד ייבחנו עפ"י התקנות

שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לדיון

מחלקת שפ"ע :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון

חוות דעת אדריכלית :

- על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה 2 התנגדויות להלן :

"מבנה עתיק וחוששים ליציבות המבנה ולגרימת סדקים

ניכר מהתוכנית כי מבוקש יחידות אירוח להשכרה ולא למגורים

ישנו חלל המשמש לאחסון שנקנה מעמידר בשנות ה-70 והגישה לכניסה לקומה המוצעת הינה מהמדרגות המובילות

התכנון אינו מציג פתרון עבור דודי השמש והקולטים

פגיעה בשווי ערך הדירה והשלכות כלכליות, הנובעות מכל הכתוב לעיל, ובנוסף העדר הכנסה מהשכרת הדירה משך כל זמן הבנייה "

ההתנגדות לא נבחנה לעומק היות והתיק מובא לדחיה במתכונת

לאחר תיקון התוכנית נושא ההתנגדויות ייבחן לעומק בשנית

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

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 - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1996/0510.06</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים במחסנים קיימים ותוספת מחסן ומרפסת לדירה 10
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קטנוב יהודה
עורך הבקשה	תמייב אילי
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

שמחה הולצברג 7, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31306	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3381א	תחילת תוקף	16/11/1995			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת בחלקה הנידונה הופקו היתרים כדלהלן :

ביום 02.08.2023 בתיק רישוי מספר 2014/644.01 עבור הוספת מרפסת.

ביום 23.03.2022 בתיק רישוי מספר 1996/510.05 עבור הוספת מרפסת.

ביום 19.05.2022 בתיק רישוי מספר 1996/510.04 עבור בניית מחסן ומרפסת.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב שמחה הולצברג 7, שבשכונת פסגת זאב. גוש : 31306 , חלקה : 25.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 5 קומות, מעל קומת חנייה ומחסנים. בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס 2.90- מבוקשים שינויים בקומת המחסנים שאושרו בהיתר 1996/510.04 – עם תחילת העבודות נמצאו עמודים וכן חלל גדול יותר. עתה מבקשים להסדיר את המחסנים, נוכח הקיים בשטח.

במפלס +5.80 עבור יח"ד מספר 10, מבוקשת מרפסת זיז לחזית מערבית, קדמית.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

" הקלה מקו בניין קדמי עבור מרפסת זיז עד 40% מהמרווח המותר".

"הקלה למרפסת זיז בעומק של 2 מ' במקום 1.50 מ' המותרים".

"הקלה לבניית מחסן תחת קונטור הבניין הקיים עד 8% משטח הדירה".

"הקלה לבניית מרפסת עד 14 מ"ר".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/03/28 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 25. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.
18/02/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3381

תחילת תוקף : 16/11/1995 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3381 א' תחילת תוקף 1995/11/16. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים, למעט מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים, שהינם מחייבים - המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח. מאחר ואין פגיעה בנושאים מחייבים, לא נדרש בפרסום הקלה. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2021/10/20 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים, למעט מרפסת הזיז המוצעת במפלס +5.80 החורגת מקו בניין מערבי קדמי, בשיעור של 1.6 מ' – פורסמה לנידון הקלה.		

בחינת מחסנים : שטח : מותר : עפ"י הערה ל"טבלת זכויות הבנייה" סעיף 1 – תותר הקמת מחסנים בשטח של 8% משטח הדירה. מוצע : הגדלת מחסנים קיימים שאושרו בהיתר מספר 1996/510.04 בסך כולל של 28.33 מ"ר מכוח וויתורי זכויות של המחסנים מהאגף השני של הבניין. זאת מאחר שעם תחילת העבודות נמצאו עמודים וכן חלל גדול יותר, אותו רוצים לממש ומבחינה תכנונית לא נכון להקים קירות כפולים עם מילוי בניהם. עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת לעניין וויתורי השטחים למחסנים מהאגף השני של הבניין ואף הטמיע ע"ג ההרמוניקה וויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד - אין מניעה לאשר. במפלס 2.90- בקומת חנייה מוצעים מחסנים בגישה ישירה מחדר מדרגות משותף - אין מניעה לאשר. גובה מחסנים מוצע של 2.20 מ' – כמותר. הוגשה תכנית צל למחסנים מפורטת וכוללת את כל יח"ד כולל מחסנים עם שטח מופחת מכוח וויתורי זכויות. יצוין, פורסמה הקלה בנוסח : "הקלה לבניית מחסן תחת קונטור הבניין הקיים עד 8% משטח הדירה". הקלה זו פורסמה שלא לצורך. בחינת מרפסת זיז : שטח מרפסת : מותר : בתכניות שהופקדו עד ליום 01.01.2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין, אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע : בבקשה מוצעת מרפסת זיז בשטח של 14.00 מ"ר. ע"ג ההרמוניקה הוטמעה טבלה להוכחת ממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין כפי המתבקש. יצוין, פורסמה הקלה בנוסח : "הקלה לבניית מרפסת עד 14 מ"ר". הקלה זו פורסמה שלא לצורך. עומק מרפסת : מותר : בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופה למתאר		

מותרת בליטה של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: מרפסת זיז בעומק של 2 מטר. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. מרווחים: בתכניות בהן אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית בקו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן מבניהם. מרווח קיים של 5 מ' * 40% = 2 מ'. מוצעת חריגה של 1.6 מ' – כמותר, אין מניעה לאשר. בחינה עיצובית: תכנון מחסנים בוצע בתיאום מול ראש צוות. מרפסת הזיז עומדת בנוהל האגף לעניין הגשת מרפסות בצמדים. הערות גרפיות: התכנית שהוגשה ראויה לאישור. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנידונה לא הוגשו התנגדויות.		
הקלה מקו בנין קדמי עבור מרפסת זיז עד 40% מהמרווח המותר - הקלה למרפסת זיז בעומק של 2 מ' ממקום 1.50 מ' המותרים. - הקלה לבניית מחסן תחת קונטור הבניין הקיים עד 8% משטח הדירה הקלה לבניית מרפסת עד 14 מ"ר.	07/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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 פיקוד העורף הג"א
	10	אישור שירותי הכבאות
	11	אישור משרד הבריאות
	12	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2021/0201.01</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירה קיימת במפלס הקיים ותוספת קומה להרחבה, מרפסות גג וחדר מחוץ.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לב אביגיל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	38

כתובת האתר

הרב מ.נ. ולינשטיין 51, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2167ב	תחילת תוקף	01/08/1985			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

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

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 27.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +8.40 תכנית קומה ג': מוצעת תוספת של שטח עיקרי בסך 31.90 מ"ר לדירה באמצעות סגירת מרפסות (מוצע להכשרה), תוספת בניה על גג קיים והגדלת מרפסת בשטח 2.07 מ"ר.

מפלס +11.20 קומה ד': מוצעת תוספת קומה הכוללת שטחים עיקריים בהיקף כולל של 35.50 מ"ר וכן תוספת של חדר מחוץ בחלק המערבי של הדירה בשטח של 9 מ"ר נטו, בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 24.69 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בנוי בתכנית זו התאמת הבקשה להוראות התכנית ולחוק התכנון והבנייה : מפלס +8.40 תכנית קומה ג' : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בסך 31.90 מ"ר לדירה באמצעות סגירת מרפסות (מוצע להכשרה), תוספת בניה על גג קיים והגדלת מרפסת בשטח 2.07 מ"ר בחלק הצפון מזרחי והמערבי של הבניין. הבנוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין אשר סומנו כנדרש. התכנית החלה בחלקה אוסרת על סגירת מרפסות קיימות (סעיף י), פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. התוספת המבוקשת הינה ע"ג תוספות מאושרות עפ"י היתר אין מניעה מלאשר. מפלס +11.20 קומה ד' : מוצע תוספת קומה הכוללת שטחים עיקריים בהיקף כולל של 35.50 מ"ר וכן תוספת של חדר מחוץ בחלק המערבי של הדירה בשטח של 9 מ"ר נטו, בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 24.69 מ"ר. פורסמו הקלות בגין תוספת קומה ותוספת חדר מחוץ. התוספת המבוקשת נמצאת בתחום רווי הבניה ואינה חורגת מגובה בנוי ומסך השטחים המותרים, אין מניעה מלאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/6065.00 שנמסר בתאריך : 15/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב.

התוספת המבוקשת אינה חורגת מקו הבניין. מספר קומות מפלס +11.20 קומה ד': מוצע תוספת קומה הכוללת שטחים עיקריים בהיקף כולל של 35.50 מ"ר וכן תוספת של חדר מחוץ בחלק המערבי של הדירה בשטח של 9 מ"ר נטו, בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 24.69 מ"ר. מס' קומות מירבי ע"פ תכנית הינו 5 קומות. התוספת המבוקשת אינה חורגת ממספר הקומות המותר, ואף פורסמה הקלה בגין תוספת הקומה אין מניעה מלאשר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחים : התכנית החלה בחלקה, קבעה סך אחוזי בנייה מותרים בכל המתחם שיועד למגורים על סך של 78% אחוזי בניה. מדובר בבנינים רבים במתחם זה, ע"פ סיכום שנערך בעבר בנושא של רמות פולין ובהתייעצות מול הלשכה המשפטית, על ע"ב לערוך תחשיב + טבלה של כלל היתרי הבניה במתחם ומה סך השטח העודף הנותר לרבות חתימה על מסמך המאמת את נכונות הפרטים, וכן פרסום הקלה ע"פ הנוסח שאושר ע"י עו"ד הדר מנצורי מיום, 24.04.2013 פורסמה כאמור הקלה זו: "פרסום לעניין תוספת שטחי בניה בסך 76.12 מר בגוש 30717 חלקה 3 מתחם 16 ע"פ תשריט תבע 2167 וזאת ללא חלוקה של השטחים הנותרים בין כלל הדירות במתחם וזאת ע"פ חישוב שטחים שהגיש וערך עורך הבקשה " משמעות הקלה זו הינה לידע את השכנים שדייר מסויים מבקש לבנות ולממש שטחי בניה ללא חלוקה שוויונית בין הדיירים. בפתיחת התיק פורסמה ההקלה שלעיל. ע"ב הציגה תחשיב של היתרים בו עולה כי נשארו שטחים עודפים בסך 1666.71 במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשים 79.24 מ"ר שטחי בנייה- בעקבות החלטת וועדת ערר כי לא ניתן לאשר שטחים בדרך זו וכי ניתן לאשר רק עפ"י חלוקה שוויונית יחסית של השטחים הנותרים – זאת עפ"י הנחיית מנהל האגף לאחר יעוץ. על עו"ב להציג ויתור זכויות מדיירי הבניין בכדי לאשר את סך הזכויות המבוקש.		

שטחי שירות : לא מופיע בבקשה חדרים מחוזקים : מוצע חדר מחוזק בחלק המערבי של הדירה בשטח של 9 מ" נטו ואף פורסמה הקלה על כך למרות שאין צורך בפרסום הקלה בדבר תוספת זו - אין מניעה מלאשר מרפסת : מפלס +8.40 תכנית קומה ג' - מוצע הגדלת מרפסת בשטח 2.07 מ"ר בחלק הצפון מזרחי והמערבי של הבניין. מפלס +11.20 קומה ד' : בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 24.69 מ"ר. – אין מניעה מלאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בבניין זה, להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה זו : 2004/348.00 תוספת בניה לדירות. 2004/348.01 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים. 2022/201.1 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, בניית מרפסת – הודפסה טיוטת היתר בניה ישנן בקשות המקודמות בהליכי רישוי במחלקה וטרם התקבלו היתרי הבניה. בנוסף מדובר במתחם גדול הכולל היתרים רבים, ע"ב ערכה טבלה עם כלל ההיתרים שיצאו במתחם, אם ישנם תיקים	12/02/2025	חוות דעת תכנונית

שאושרו שאינם מופיעים ברשימה זו, יש לעדכן ולתקן בהתאם. פרסום הקלות בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלות: הקלה בדבר תוספת שטחי בניה בשיעור 78.79 מ"ר אשר משקפת את סך שטחי הבניה הנותרים בסך של 1666.71 מ"ר בגוש 30716 חלקה 6 מתחם 5 ע"פ תשריט תב"ע 2167 וב' וזאת ללא חלוקה של השטחים הנותרים בין כלל הדירות במתחם. (אושר ע"י עו"ד הדר) הקלה בדבר תוספת חדר מחוץ הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת קומה הקלה מהוראות התכנית 2167 סעיף 9 ' בדבר סגירת מרפסות במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149 תום מועד להגשת התנגדויות- 10/12/2024 , לא התקבלו התנגדויות. תנאים טרם דיון: חו"ד היחידה לאיכות סביבה- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בעלויות: הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעי כנדרש המבקש בבקשה החתום על ההגשה כבעל נכס חוקי בחלקה. חוות דעת תכנונית		

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2167ב תחילת תוקף : 01/08/1985 , תכנית זו כפופה לתכנית 2167 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בנוי בתכנית זו התאמת הבקשה להוראות התכנית ולחוק התכנון והבנייה : מפלס +8.40 תכנית קומה ג' : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בסך 31.90 מ"ר לדירה באמצעות סגירת מרפסות (מוצע להכשרה), תוספת בניה על גג קיים והגדלת מרפסת בשטח 2.07 מ"ר בחלק הצפון מזרחי והמערבי של הבניין. הבנוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין אשר סומנו כנדרש. התכנית החלה בחלקה אוסרת על סגירת מרפסות קיימות (סעיף י), פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. התוספת המבוקשת הינה ע"ג תוספות מאושרות עפ"י היתר אין מניעה מלאשר. מפלס +11.20 קומה ד' : מוצע תוספת קומה הכוללת שטחים עיקריים בהיקף כולל של 35.50 מ"ר וכן תוספת של חדר מחוץ בחלק המערבי של הדירה בשטח של 9 מ"ר נטו, בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 24.69 מ"ר. פורסמו הקלות בגין תוספת קומה ותוספת חדר מחוץ. התוספת המבוקשת נמצאת בתחום רווי הבניה ואינה חורגת מגובה בנוי ומסך השטחים המותרים, אין מניעה מלאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/6065.00 שנמסר בתאריך : 15/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב.		

התוספת המבוקשת אינה חורגת מקו הבניין. מספר קומות מפלס +11.20 קומה ד': מוצע תוספת קומה הכוללת שטחים עיקריים בהיקף כולל של 35.50 מ"ר וכן תוספת של חדר מחוץ בחלק המערבי של הדירה בשטח של 9 מ"ר נטו, בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 24.69 מ"ר. מס' קומות מירבי ע"פ תכנית הינו 5 קומות. התוספת המבוקשת אינה חורגת ממספר הקומות המותר, ואף פורסמה הקלה בגין תוספת הקומה אין מניעה מלאשר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחים : התכנית החלה בחלקה, קבעה סך אחוזי בנייה מותרים בכל המתחם שיועד למגורים על סך של 78% אחוזי בניה. מדובר בבניינים רבים במתחם זה, ע"פ סיכום שנערך בעבר בנושא של רמות פולין ובהתייעצות מול הלשכה המשפטית, על ע"ב לערוך תחשיב + טבלה של כלל היתרי הבניה במתחם ומה סך השטח העודף הנותר לרבות חתימה על מסמך המאמת את נכונות הפרטים, וכן פרסום הקלה ע"פ הנוסח שאושר ע"י עו"ד הדר מנצורי מיום 24.04.2013, פורסמה כאמור הקלה זו: "פרסום לעניין תוספת שטחי בניה בסך 76.12 מר בגוש 30717 חלקה 3 מתחם 16 ע"פ תשריט תבע 2167ב וזאת ללא חלוקה של השטחים הנותרים בין כלל הדירות במתחם וזאת ע"פ חישוב שטחים שהגיש וערך עורך הבקשה " משמעות הקלה זו הינה ליידע את השכנים שדייר מסויים מבקש לבנות ולממש שטחי בניה ללא חלוקה שוויונית בין הדיירים. בפתיחת התיק פורסמה ההקלה שלעיל. ע"ב הציגה תחשיב של היתרים בו עולה כי נשארו שטחים עודפים בסך 1666.71 במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשים 79.24 מ"ר שטחי בנייה- בעקבות החלטת וועדת ערר כי לא ניתן לאשר שטחים בדרך זו וכי ניתן לאשר רק עפ"י חלוקה שוויונית יחסית של השטחים הנותרים. נערך ייעוץ מול מנהל האגף וזוהי הנחייתו.		

על עו"ב להציג ויתור זכויות מדיירי הבניין בכדי לאשר את סך הזכויות המבוקש. שטחי שירות: לא מופיע בבקשה חדרים מחוזקים: מוצע חדר מחוזק בחלק המערבי של הדירה בשטח של 9 מ" נטו ואף פורסמה הקלה על כך למרות שאין צורך בפרסום הקלה בדבר תוספת זו - אין מניעה מלאשר מרפסת: מפלס +8.40 תכנית קומה ג' - מוצע הגדלת מרפסת בשטח 2.07 מ"ר בחלק הצפון מזרחי והמערבי של הבניין. מפלס +11.20 קומה ד': בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 24.69 מ"ר. – אין מניעה מלאשר.		
הקלה בדבר תוספת שטחי בניה בשיעור 78.79 מ"ר אשר משקפת את סך שטחי הבניה הנותרים בסך של 1666.71 מ"ר בגוש 30716 חלקה 6 מתחם 5 ע"פ תשריט תב"ע 2167 ב' וזאת ללא חלוקה של השטחים הנותרים בין כלל הדירות במתחם [אושר ע"י עו"ד הדר]. הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק. הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת קומה . הקלה מהוראות התכנית 2167 בעיף 9 בדבר סגירת מרפסות	19/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת

נספח בינוי

לא קיים נספח בניי בתכנית זו

התאמת הבקשה להוראות התכנית ולחוק התכנון והבנייה :

מפלס +8.40 תכנית קומה ג' : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בסך 31.90 מ"ר לדירה באמצעות סגירת מרפסות (מוצע להכשרה), תוספת בניה על גג קיים והגדלת מרפסת בשטח 2.07 מ"ר בחלק הצפון מזרחי והמערבי של הבניין.

הבנוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין אשר סומנו כנדרש.

התכנית החלה בחלקה אוסרת על סגירת מרפסות קיימות (סעיף י), פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר.

התוספת המבוקשת הינה ע"ג תוספות מאושרות עפ"י היתר אין מניעה מלאשר.

מפלס +11.20 קומה ד' : מוצע תוספת קומה הכוללת שטחים עיקריים בהיקף כולל של 35.50 מ"ר וכן תוספת של חדר מחוץ בחלק המערבי של הדירה בשטח של 9 מ"ר נטו, בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 24.69 מ"ר.

פורסמו הקלות בגין תוספת קומה ותוספת חדר מחוץ.

התוספת המבוקשת נמצאת בתחום רווי הבניה ואינה חורגת מגובה בניי ומסך השטחים המותרים, אין מניעה מלאשר.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/6065.00 שנמסר בתאריך : 15/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב.

התוספת המבוקשת אינה חורגת מקו הבניין.

מספר קומות

מפלס +11.20 קומה ד' : מוצע תוספת קומה הכוללת שטחים עיקריים בהיקף כולל של 35.50 מ"ר וכן תוספת של חדר מחוץ בחלק המערבי של הדירה בשטח של 9 מ"ר נטו, בחזית צפון מזרחית

מוצעת מרפסת גג בשטח של 24.69 מ"ר.

מס' קומות מירבי ע"פ תכנית הינו 5 קומות.

התוספת המבוקשת אינה חורגת ממספר הקומות המותר, ואף פורסמה הקלה בגין תוספת הקומה

אין מניעה מלאשר.

גבהים

אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.

מספר יחידות דיור

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה

שטחים :

התכנית החלה בחלקה, קבעה סך אחוזי בנייה מותרים בכל המתחם שיועד למגורים על סך של 78% אחוזי בניה. מדובר בבנינים רבים במתחם זה, ע"פ סיכום שנערך בעבר בנושא של רמות פולין ובהתייעצות מול הלשכה המשפטית, על ע"ב לערוך תחשיב + טבלה של כלל היתרי הבניה במתחם ומה סך השטח העודף הנוותר לרבות חתימה על מסמך המאמת את נכונות הפרטים, וכן פרסום הקלה ע"פ הנוסח שאושר ע"י עו"ד הדר מנצורי מיום, 24.04.2013 פורסמה כאמור הקלה זו: "פרסום לעניין תוספת שטחי בניה בסך 76.12 מר בגוש 30717 חלקה 3 מתחם 6 1 ע"פ תשריט תבע 2167 וזאת ללא חלוקה של השטחים הנוותרים בין כלל הדירות במתחם וזאת ע"פ חישוב שטחים שהגיש וערך עורך הבקשה " משמעות הקלה זו הינה ליידע את השכנים שדייר מסויים מבקש לבנות ולממש שטחי בניה ללא חלוקה שוויונית בין הדיירים.

בפתיחת התיק פורסמה ההקלה שלעיל.

ע"ב הציגה תחשיב של היתרים בו עולה כי נשארו שטחים עודפים בסך 1666.71

במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשים 79.24 מ"ר שטחי בנייה- בעקבות החלטת וועדת ערר כי לא ניתן לאשר שטחים בדרך זו וכי ניתן לאשר רק עפ"י חלוקה שוויונית יחסית של השטחים הנוותרים – זאת עפ"י הנחיית מנהל האגף לאחר יעוץ. על עו"ב להציג ויתור זכויות מדיירי הבניין בכדי לאשר את סך הזכויות המבוקש.

שטחי שירות :

לא מופיע בבקשה

חדרים מחוזקים :

מוצע חדר מחוזק בחלק המערבי של הדירה בשטח של 9 מ" נטו ואף פורסמה הקלה על כך למרות שאין צורך בפרסום הקלה בדבר תוספת זו - אין מניעה מלאשר

מרפסת :

מפלס +8.40 תכנית קומה ג' - מוצע הגדלת מרפסת בשטח 2.07 מ"ר בחלק הצפון מזרחי והמערבי

של הבניין.

מפלס +11.20 קומה ד': בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 24.69 מ"ר. – אין מניעה מלאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2024/0381.00</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חפץ אברהם אלימלך
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

טרומן הרי 19, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4956	תחילת תוקף	24/03/2000	16	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

הבקשה המוצעת הינה בחלקה בשכונת רמות ברחוב הרי טרומן 19 בגו"ח 30719/16 הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 2 קומות, במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לתת"ח 48 אשר מדובר במבנה טורי בכניסות פרטיות וממוקמת בחלקו המפנימי של המבנה, אשר חלק מהבקשה המבוקשת מכשירה עבירות הבניה קיימות כבר בפועל.

מפלס 3.57- קומת מרתף: מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 5.73 מ"ר, תוספת מבואות בשטח של 5.23 מ"ר, תוספת מחסן בשטח של 11.82 מ"ר ותוספת ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, בנוסף מוצעת חצר אנגלית לאזורור השטחים, התוספת מבוקשת באמצעות תוספת קומה בתת הקרקע לדירה קיימת.

מפלס 0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 16.46 מ"ר באמצעות הרחבת דירה קיימת שטח המוצע כהכשרת עבירה ומוצעות מדרגות בשטח קיים ירידה לקומת מרתף מוצעת.

מפלס 2.80+ קומה א': מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 3.54 מ"ר אשר 2.40 מ"ר מתוכם הפיכה משטח שירות לעיקרי וכן מוצעת הוזהר מרפסת שירות לטובת תוספת השטח המוצע באמצעות הרחבת דירה קיימת שטח המוצע כהכשרת עבירה.

היתר מקורי: 1978/149.

היתרים נוספים בחלקה:

1991/241 היתר הופק בשנת 91 עבור יצירת פתחים לחצרות.

1991/241.1 היתר הופק בשנת 16 עבור תוספת קומה, שטח עיקרי וממ"ד לדירה קיימת.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים / מחסן / ממ"ד

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה להעברת זכויות מקומת מרתף לקומת קרקע וקומה א.

הקלה לתוספת ממ"ד ומבואה לממ"ד בקומת מרתף – לצורך מיגון.

הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה.

הקלה בדבר ניצול זכויות בניה המאושרות בהיתר מס" 78/149 ולא מנוצלות ומבוקשות בהיתר זה

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149.

תום מועד להגשת התנגדויות- 24.12.2024, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת	17/02/2025	התיק מובא לדחייה להשלמת אישור איכ"ס, להגשת תיק מידע מתוקן ובמתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה - הבקשה בוטלה ע"י המערכת (תוס' עד 80 מ"ר) – הבקשה המוצעת הינה בתת הקרקע ע"כ נדרש להציג אישור איכ"ס. נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 3 (c) לבניין 443.

הבקשה לא תואמת את נספח הבינוי כמפורט : מפלס 3.57 - קומת מרתף : מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 5.73 מ"ר, תוספת מבואות בשטח של 5.23 מ"ר, תוספת מחסן בשטח של 11.82 מ"ר ותוספת ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, בנוסף מוצעת חצר אנגלית לאורור השטחים, התוספת מבוקשת באמצעות תוספת קומה בתת הקרקע לדירה קיימת. שטח עיקרי - 5.73 מ"ר = בהתאם להוראות התכנית ונספח בינוי דירה מס' 14 ניתן להציע 24 מ"ר עיקרי ע"כ אין מניעה לאשר. מבואות - 5.23 מ"ר = אין מניעה לאשר עד 5 מ"ר מבואות לממ"ד בהתאם לתקנות בנוסף בהתאם לתכנית מתאר ניתן להציע מבואות מינימליות גישה למחסנים ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן - 11.82 מ"ר = סה"כ שטח עיקרי + ממ"ד 144.33 מ"ר * 8% = 11.56 מ"ר, המחסן מוצע בשטח קומת המרתף ע"כ אין מניעה לאשר שטח מחסן מוצע בכפוף לצמצום לשטח המותר - 11.56 מ"ר. ממ"ד - 9 מ"ר נטו (12.18 מ"ר ברוטו) = ממ"ד המוצע היינו תחת קונטור דירה קיימת בשטח קומת מרתף ע"כ אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות. מפלס 0.00 קומת קרקע : מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 16.46 מ"ר באמצעות הרחבת דירה קיימת שטח המוצע כהכשרת עבירה ומוצעות מדרגות בשטח קיים ירידה לקומת מרתף מוצעת. שטח עיקרי - 16.46 מ"ר = בהתאם להוראות התכנית ונספח בינוי דירה מס' 14 ניתן להציע 24 מ"ר עיקרי, השטח המוצע עומד בסך השטח המותרים וכן בהתאם להוראות התכנית סעיף 9.ב. החלוקה בהתאם לנספח אינה מחייבת ואין מניעה לבצע שינויים פנימיים בשטחים ע"כ אין מניעה לאשר את שטחי הבניה אך בהמשך הסעיף צוין שהשינויים מנספח הבינוי מותרים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין ע"כ יש לצמצם את המוצע במפלס זה בהתאם למסומן בתכנית a. מפלס +2.80 קומה א' : מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 3.54 מ"ר אשר 2.40 מ"ר מתוכם הפיכה משטח שירות לעיקרי וכן מוצעת הוזזת מרפסת שירות לטובת תוספת השטח המוצע באמצעות הרחבת דירה קיימת שטח המוצע כהכשרת עבירה - בהתאם להוראות תכנית 4956 סעיף 9.ב. לא ניתן לחרוג מקונטור קיים ע"כ לא ניתן לאשר הרחבה מוצעת והוזזת חדר השירות יש לצמצם הרחבה בהתאם למסומן בתכנית a. סך שטחים שנותרו למימוש במפלס זה הינם 1.81 מ"ר (5.73		

מ"ר + 16.46 מ"ר = 22.19 מ"ר) בנוסף לא ניתן לממש זכויות שלא נוצלו בהיתר מקורי (תכנית 4956 ביטלה את הזכויות מתכניות קודמות) ניתן להציע שטחים להשלמה במפלס זה עד לעומק המותר בהתאם לקונטור קיים לאחר ביטול השטחים הנדרשים לצמצם במפלס קומת הקרקע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5732.00 שנמסר בתאריך : 03.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו בכתום ע"י עורך בקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01.10.2020, קו הבניין לא נבדק ע"י מח' המידע ונראה כי קו הבניין שסומן לא תואם לקונטור קיים בהתאם להיתר מקורי, כמו"כ קו הבניין המופיע במפת מדידה בארכיב של תיק המידע סומן באפור ולא בכתום יש לסדר מול מח' המידע: לסדר קו בניין לצבע כתום. להתאים קו בניין לקונטור קיים. שלבי ביצוע תוספות שנמצאות אחת מתחת לשניה יבנו בהינף אחד בלבד. תוספות שאינן נבנות מעל תוספת בקומה שמתחת יבנו בנפרד. חו"ד אדריכלית - ליקויים גרפים יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4956 תחילת תוקף :	09/02/2025	חוות דעת תכנונית

24/03/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד תנאים טרם דיון: חו"ד היחידה לאיכות סביבה - הבקשה בוטלה ע"י המערכת (תוס' עד 80 מ"ר) בקרה מרחבית שפ"ע - לאשר את הבקשה. בעלויות: הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש בעל הנכס החתום על ההגשה. חוות דעת תכנונית תכנית החלה בחלקה 4956 תחילת תוקף: 24.03.2000. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 3 (c) לבניין 443. הבקשה לא תואמת את נספח הבינוי כמפורט: מפלס 3.57 - קומת מרתף: מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 5.73 מ"ר, תוספת מבואות בשטח של 5.23 מ"ר, תוספת מחסן בשטח של 11.82 מ"ר ותוספת ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, בנוסף מוצעת חצר אנגלית לאורור השטחים, התוספת מבוקשת באמצעות תוספת קומה בתת הקרקע לדירה קיימת.		

שטח עיקרי – 5.73 מ"ר = בהתאם להוראות התכנית ונספח בינוי דירה מס' 14 ניתן להציע 24 מ"ר עיקרי ע"כ אין מניעה לאשר. מבואות – 5.23 מ"ר = אין מניעה לאשר עד 5 מ"ר מבואות לממ"ד בהתאם לתקנות בנוסף בהתאם לתכנית מתאר ניתן להציע מבואות מינימליות גישה למחסנים ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן – 11.82 מ"ר = סה"כ שטח עיקרי + ממ"ד 144.33 מ"ר * 8% = 11.56 מ"ר, המחסן מוצע בשטח קומת המרתף ע"כ אין מניעה לאשר שטח מחסן מוצע בכפוף לצמצום לשטח המותר – 11.56 מ"ר. ממ"ד – 9 מ"ר נטו (12.18 מ"ר ברוטו) = ממ"ד המוצע היינו תחת קונטור דירה קיימת בשטח קומת מרתף ע"כ אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות. מפלס 0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 16.46 מ"ר באמצעות הרחבת דירה קיימת שטח המוצע כהכשרת עבירה ומוצעות מדרגות בשטח קיים ירידה לקומת מרתף מוצעת. שטח עיקרי – 16.46 מ"ר = בהתאם להוראות התכנית ונספח בינוי דירה מס' 14 ניתן להציע 24 מ"ר עיקרי, השטח המוצע עומד בסך השטח המותרים וכן בהתאם להוראות התכנית סעיף 9.ב. החלוקה בהתאם לנספח אינה מחייבת ואין מניעה לבצע שינויים פנימיים בשטחים ע"כ אין מניעה לאשר את שטחי הבניה אך בהמשך הסעיף צוין שהשינויים מנספח הבינוי מותרים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין ע"כ יש לצמצם את המוצע במפלס זה בהתאם למסומן בתכנית a. מפלס +2.80 קומה א': מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 3.54 מ"ר אשר 2.40 מ"ר מתוכם הפיכה משטח שירות לעיקרי וכן מוצעת הוזזת מרפסת שירות לטובת תוספת השטח המוצע באמצעות הרחבת דירה קיימת שטח המוצע כהכשרת עבירה – בהתאם להוראות תכנית 4956 סעיף 9.ב. לא ניתן לחרוג מקונטור קיים ע"כ לא ניתן לאשר הרחבה מוצעת והוזזת חדר השירות יש לצמצם הרחבה בהתאם למסומן בתכנית a. סך שטחים שנותרו למימוש במפלס זה הינם 1.81 מ"ר (5.73 מ"ר + 16.46 מ"ר = 22.19 מ"ר) בנוסף לא ניתן לממש זכויות שלא נוצלו בהיתר מקורי (תכנית 4956 ביטלה את הזכויות מתכניות קודמות) ניתן להציע שטחים להשלמה במפלס זה עד לעומק המותר בהתאם לקונטור קיים לאחר ביטול השטחים הנדרשים לצמצם במפלס קומת הקרקע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5732.00		

שנמסר בתאריך : 03.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו בכתום ע"י עורך בקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01.10.2020, קו הבניין לא נבדק ע"י מח' המידע ונראה כי קו הבניין שסומן לא תואם לקונטור קיים בהתאם להיתר מקורי, כמו"כ קו הבניין המופיע במפת מדידה בארכיב של תיק המידע סומן באפור ולא בכתום יש לסדר מול מח' המידע : לסדר קו בניין לצבע כתום. להתאים קו בניין לקונטור קיים. חצר אנגלית הבקשה מציעה חצר אנגלית לצורך אוורור חדר ממ"ד ושטח עיקרי – אין מניעה לאשר, המוצע במרווח לא חורג מעומק וגובה של 1.5 מ'. מספר קומות מס' קומות מירבי ע"פ תכנית הינו 4 קומות. המוצע בבקשה עומד במותר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. שטחים : סך שטחי בניה עיקריים המוצעים חורגים מהמותר, יש לצמצם בהתאם למפורט לעיל. שטחי שירות מוצעים עומדים במותר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים. שלבי ביצוע תוספות שנמצאות אחת מתחת לשניה יבנו בהינף אחד בלבד.		

תוספות שאינן נבנות מעל תוספת בקומה שמתחת יבנו בנפרד. חו"ד אדריכלית -		
הקלה להעברת זכויות מקומת מרתף לקומת קרקע וקומה א" הקלה לתוספת ממ"ד ומבואה לממ"ד בקומת מרתף הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה הקלה בדבר ניצול זכויות בניה המאושרות בהיתר מס" 78/149 ולא מנוצלות ומבוקשות בהיתר זה.	03/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה להשלמת אישור איכ"ס, להגשת תיק מידע מתוקן

ובמתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים :

תנאים טרם דיון

חו"ד היחידה לאיכות סביבה - הבקשה בוטלה ע"י המערכת (תוס' עד 80 מ"ר) – הבקשה המוצעת הינה בתת הקרקע ע"כ נדרש להציג אישור איכ"ס.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מס' 3 (c) לבניין 443.

הבקשה לא תואמת את נספח הבינוי כמפורט :

מפלס 3.57 - קומת מרתף :

מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 5.73 מ"ר, תוספת מבואות בשטח של 5.23 מ"ר, תוספת מחסן בשטח של 11.82 מ"ר ותוספת ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, בנוסף מוצעת חצר אנגלית לאורור השטחים, התוספת מבוקשת באמצעות תוספת קומה בתת הקרקע לדירה קיימת.

שטח עיקרי – 5.73 מ"ר = בהתאם להוראות התכנית ונספח בינוי דירה מס' 14 ניתן להציע 24 מ"ר עיקרי ע"כ אין מניעה לאשר.

מבואות – 5.23 מ"ר = אין מניעה לאשר עד 5 מ"ר מבואות לממ"ד בהתאם לתקנות בנוסף בהתאם לתכנית מתאר ניתן להציע מבואות מינימליות גישה למחסנים ע"כ אין מניעה לאשר.

מחסן – 11.82 מ"ר = סה"כ שטח עיקרי + ממ"ד 144.33 מ"ר * 8% = 11.56 מ"ר, המחסן מוצע בשטח קומת המרתף ע"כ אין מניעה לאשר שטח מחסן מוצע בכפוף לצמצום לשטח המותר – 11.56 מ"ר.

ממ"ד – 9 מ"ר נטו (12.18 מ"ר ברוטו) = ממ"ד המוצע היינו תחת קונטור דירה קיימת בשטח קומת מרתף ע"כ אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות.

מפלס 0.00 קומת קרקע :

מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 16.46 מ"ר באמצעות הרחבת דירה קיימת שטח המוצע כהכשרת עבירה ומוצעות מדרגות בשטח קיים ירידה לקומת מרתף מוצעת.

שטח עיקרי – 16.46 מ"ר = בהתאם להוראות התכנית ונספח בינוי דירה מס' 14 ניתן להציע 24 מ"ר עיקרי, השטח המוצע עומד בסך השטח המותרים וכן בהתאם להוראות התכנית סעיף 9.ב. החלוקה בהתאם לנספח אינה מחייבת ואין מניעה לבצע שינויים פנימיים בשטחים ע"כ אין מניעה לאשר את שטחי הבניה אך בהמשך הסעיף צוין שהשינויים מנספח הבינוי מותרים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין ע"כ יש לצמצם את המוצע במפלס זה בהתאם למסומן בתכנית a.

מפלס +2.80 קומה א' :

מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 3.54 מ"ר אשר 2.40 מ"ר מתוכם הפיכה משטח שירות לעיקרי וכן מוצעת הוזזת מרפסת שירות לטובת תוספת השטח המוצע באמצעות הרחבת דירה קיימת שטח המוצע כהכשרת עבירה – בהתאם להוראות תכנית 4956 סעיף 9.ב. לא ניתן לחרוג מקונטור קיים ע"כ לא ניתן לאשר הרחבה מוצעת והוזזת חדר השירות יש לצמצם הרחבה בהתאם למסומן בתכנית a.

סך שטחים שנתרו למימוש במפלס זה הינם 1.81 מ"ר (5.73 מ"ר + 16.46 מ"ר = 22.19 מ"ר) בנוסף לא ניתן לממש זכויות שלא נוצלו בהיתר מקורי (תכנית 4956 ביטלה את הזכויות מתכניות קודמות) ניתן להציע שטחים להשלמה במפלס זה עד לעומק המותר בהתאם לקונטור קיים לאחר ביטול השטחים הנדרשים לצמצם במפלס קומת הקרקע.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5732.00 שנמסר בתאריך : 03.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו בכתום ע"י עורך בקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01.10.2020, קו הבניין לא נבדק ע"י מח' המידע ונראה כי קו הבניין שסומן לא תואם לקונטור קיים בהתאם להיתר מקורי, כמו"כ קו הבניין המופיע במפת מדידה בארכיב של תיק המידע סומן באפור ולא בכתום יש לסדר מול מח' המידע :

לסדר קו בניין לצבע כתום.

להתאים קו בניין לקונטור קיים.

שלבי ביצוע

תוספות שנמצאות אחת מתחת לשניה יבנו בהינף אחד בלבד.

תוספות שאינן נבנות מעל תוספת בקומה שמתחת יבנו בנפרד.

חו"ד אדריכלית

-

ליקויים גרפים

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2023/0345.02</u>
מספר סידורי	<u>19</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 לעמודה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שריבר טוביה יוסף
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	41

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 51, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	32	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
587311	תחילת תוקף	18/12/2021			
642462	תחילת תוקף	02/10/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1973/593 בניין מגורים חדש

2023/345.1 בתהליך היתר בניה

מהות הבקשה:

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 9 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומת קרקע , מפלס -6.40 :

מוצעים 3 מחסנים עפ"י נספח בינוי (בעלי המחסנים הוחלפו)

מתוכנית קומה 1 , מפלס -5.60 עד תוכנית קומה 8 מפלס +14.00 :

מוצעת בניה חלקית לעמודה בצד צפון מערבית :

עפ"י נספח , חדרים(שטח עיקרי) + ממ"ד +מרפסות , כאשר חלק מהקומות הבניה מוצעת כמעטפת בניה/ללא מרפסות.

ברחוב מעגלות הרב פרדס 51 , נווה יעקב גוש 30644 חלקה 32.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד

הקלה מנספח בינוי בגין בניה פחות מנספח

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 30.7.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע , אין מניעה לאשר חיזוק מבנים : יש לתקן תצהיר מהנדס נכון כתנאי למתן היתר בניה.

חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 642462 תחילת תוקף : 02/10/2021 ייעוד הקרקע : * 5/22/02 תחילת תוקף 20.3.1985 אזור מגורים רב קומות * 642462 תחילת תוקף 20.102.2021 מגורים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/5419 שהוגש מיום 16.3.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת : בתוכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספחים 1-69. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה מעבר תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת.	06/02/2025	חוות דעת תכנונית

פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות : הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד הקלה מנספח בינוי בגין בניה פחות מנספח תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 30.7.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות . נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב לעניינים הבאים : מס' יח"ד, גובה בנין, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בנין. הנספח מציע תוספת עמודת בניה ובניה על הגג לכל אגף בבנין. מוצע בבקשה רק תוספת לעמודה בצד צפון מערב. כאשר בחלקה התוספת מוצעת כמעטפת בלבד או חלקית ללא מרפסות זיז / בניה קלה פורסמו הקלות : הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד הקלה מנספח בינוי בגין בניה פחות מנספח -המוצע מקובל מבחינה תיכנונית ואין מניעה לאשר. שטחי בניה : קיים נספח שטחים, אך לא כל השטחים מוצעים בבקשה המוצע תואם אחד לאחד במדויק לנספח בינוי ולכן זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : מוצעות מרפסות זיז ע"פ נספח בינוי- אין מניעה לאשר.		

ממ"ד : מוצע ממ"ד לדירות המבוקשות ע"פ נספח בינוי, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסנים : המחסנים המוצעים תואמים נספח בינוי אך בהצמדה שונה לגבי הבעלויות הוגשו מכתבים חתומים ע"י הבעלים לעניין החלפת המחסנים. אין מניעה לאשר. תכסית, יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי. חניה, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי, מס' קומות. לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1. : תוספת הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות בגובה של 4 קומות לפחות (מלמטה כלפי מעלה) היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן... מוצע בבקשה : תוספת עבור 8 קומות, כאשר 2 מתוכם הינם מעטפת בלבד או ללא מרפסות זיז שבנספח. פורסמה הקלה : הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד. עומד במותר ואין מניעה לאשר, ואין צורך בקבלת התחייבות משפטית. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף ט.1. : היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה		

בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. מוצע בבקשה : הוגש נוהל בקרה הנדסית כנדרש- יש לתקן תצהיר מהנדס נכון כתנאי למתן היתר בניה. הריסות : עפ"י התב"ע :הבניין/הגדר/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה ... תנאי הוטמע במערכת. תימוכין קניינים : תוכנית תואמת נספח- לא נדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תיכנונית ועומד בהוראות התב"ע , אין מניעה לאשר יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 5.9.2024 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 25.12.2024 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהניף אחד הקלה מנספח בינוי בגין בניה פחות מנספח.	09/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	יש לתקן תצהיר מהנדס נכון כתנאי למתן היתר בניה.	10
	תנאים להיתר - 1. יש להגיש התחייבות לשימור העץ בסך 2,308 ש"ח 2. תשלום היטל כספי בסך 8,355 ש"ח	11
	הבניין/הגדר/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר

חיזוק מבנים :

יש לתקן תצהיר מהנדס נכון כתנאי למתן היתר בניה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2017/0484.02</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פנטילאט אליהו
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

צוקרמן ברוך 12, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1973/55 בניין מגורים חדש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 8 קומות .

מצב מוצע :

תוכנית קומה ז , מפלס +19.74 :

בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 33

תוכנית קומה ח , מפלס +22.56 :

תוספת קומה לדירות מס' 33+35 לכל דירה עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת.

לדירה מס' 35 מוצעת גם חדר מחוץ הכלול בתוספת המבוקשת.

ברחוב צוקרמן ברוך , נווה יעקב גוש 30647 חלקה 11.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן :

בניה בשונה מנספח הבינוי

בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ'

תוספת חדר מחוץ

תוספת 5% השלמת קומת גג

תוספת 6% הקלה כמותית

תוספת 2.5% הקלה לתוספת קומה

תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית דרומית.

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

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : התוכנית המוצעת אינה מאושרת במתכונת זו. יש לבטל שטחים מכוח 2.5% הקלה תוספת קומת גג, היות ומוצעת קומת גג 25 מ"ר מכוח תוכנית 3907. ולהגיש תוכנית מעודכנת ולאחר מכן ייבחן עניין 5% השלמת דירת ע"י מנהל המחלקה. מרפסת זיז-אין מניעה לאשר.

חוו"ד תכנונית : -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5999 שהוגש מיום 26.6.2024 ע"י המח' למידע תכנוני . המרפסת זיז המוצעת חורגת מקו הבניין – מפורט בסעיף מרפסת זיז. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות :	05/02/2025	חוות דעת תכנונית

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן : בניה בשונה מנספח הבינוי בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' תוספת חדר מחוץ תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת 6% הקלה כמותית תוספת 2.5% הקלה לתוספת קומה תוספת מרפסת זיו בעומק 2 מ' בחזית דרומית. ההקלות מפורטות בסעיפים הרלוונטיים בחו"ד. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי : בתב 3907 אין נספח בנוי , ועפ"י הוראות התוכנית(סעיף 10ה') שטח מותר בניה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו...שטח התוספת תיבנה בנסיגה של 1.2 מ' מקו הבניין הקיים. הבניה המוצעת אינה בנסיגה והיא מוצעת על קונטור הבניין פורסמה הקלה : בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ', בניה בשונה מנספח הבינוי אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע שטח בניה על הגג מכוח הקלות וחדר מחוץ- מפורט בסעיפים הבאים. הקלה 6% : חלק מהשטח העיקרי המוצע על הגג הינו מכוח הקלה 6% התוכנית החלה במקום 3907 הופקדה בשנת 88 לפני 89 ע"כ איו מניעה לבקש הקלה כמותית פורסמה הקלה : תוספת 6% הקלה כמותית. שטח החלקה : 1764 מ"ר סה"כ בעלי זכויות בחלקה $1764 * 6\% = 105.84$ מ"ר		

לחלק 35 דיירים בחלקה : 3.02 מ"ר- אין מניעה לאשר. הקלה 2.5% לתוספת קומה : בבקשה מבוקשת קומה מכוח תוכנית 3907 סעיף 10(ה) הועדה המקומית רשאית לדון בתוספת בניה לדירות הגג ע"כ לא ניתן לבקש שטחים מכוח הקלה זו - יש לבטל הקלה זו ולהוציא מהבקשה. הקלה 5% השלמת דירת גג : תוספת בניה מוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג-הבניה המוצעת יחד עם שטח מוצע מכוח תב"ע 3907 והקלה כמותית 6%. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 1.5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2. עפ"י החלטת וועדת ערר מיום 25.7.2017 לא ניתן השלמת דירת גג במצב בו אין היתר מאושר לבינוי על הגג. - קיימת בניה על הגג, בנוסף החלטה זו בוטלה וניתן לבקש בפעילה אחת בתנאי בכפוף לאישור תוכנית 1207158. 3. פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג. תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לא הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- מוצעות 2 דירות צמודות לבניה על הגג ותוכנית צל 2 הדירות הנשארות על הגג. 5. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6. אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג ואינו פוגע חזותית בבנין, -בשלב זה היות ושטחים מכוח הקלה 2.5% יורדים מהבקשה והתוכנית תעודכן , לא נשלח בקשה לאישור ע"י מנהל האגף, רק לאחר קבלת תוכנית מעודכנת כנדרש, תבחן התוכנית מחדש.		

חדר מחוזק : בבקשה עבור דירה מס' 35 מבוקש חלק מהתוספת על הגג חדר מחוזק. עפ"י חוק ההסדרים , סעיף 151(ג) : תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן ..או לשם בניין חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור , בהתאם להוראות הרשות המוסמכת. פורסמה הקלה : תוספת חדר מחוזק. מוצע חדר מחוזק בשטח 9 מ"ר נטו , בהשלמה לבניה מוצעת ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שטחי בניה : עפ"י תב"ע 3907 : שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר (סעיף 10ה')- מוצע כנדרש לכל דירה. חדר מחוזק : 9 מ"ר נטו, עומד במותר. 6% הקלה : 3.02 מ"ר כמפורט בסעיף הרלוונטי. 5% השלמת דירת גג : שטח החלקה 1764 מ"ר = 5% = 88.2 מ"ר סה"כ לכל דייר(4) 22.05 מ"ר. עומד במותר בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת ואישור מנהל המחלקה. 2.5% הקלת קומת גג : לא ניתן לאשר כפי המפורט בסעיף הרלוונטי- יש להוריד מהבקשה. מרפסת זיז : תוכנית קומה ז , מפלס +19.74 : בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 33 המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קידמי(קו כתום) ב2.00 מ' עפ"י תקנות סטיה ניכרת : גזוזטרא החורגת ב-2 מטר או 40% לפי הנמוך מבין השניים, מהמרווח בצד האחורי...- 40% הינו 5.24 מ', המוצע עומד במותר פורסמה הקלה :תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית דרומית-		

אין מניעה לאשר. מרפסת גג, ממ"ד, מס' יח"ד, מס' קומות, גובה בניה, תכנית חניה, גדרות, צובר גז, חדרים מחוזקים, ניווד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. תימוכין קניינים : הבניה מוצעת הינה על גג משותף - עפ"י מדיניות מהנדס עיר נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין או הכניסה נשוא הבקשה, הוצגו 24 חתימות בעלי הכניסה מתוך 35 דיירים-עומד כנדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע ע"ג הגג יאושר ע"י הגשת תוכנית מעודכנת ללא שטחי 2.5% הקלה לאחר הגשת תוכנית מתוקנת תבחן התוכנית מחדש לעניין 5% השלמת דירת גג. מרפסת זיז- אין מניעה לאשר. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : . אישור איכות הסביבה – לא מוצעת בניה על הגג ומתחת 200 מ"ר ליחידה, לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 28.10.2024 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 29/10/2024 בניה בשונה מנספח הבינוי בניה על הגג בנסיגה של 1.2 מ' תוספת חדר מחוזק תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת 6% הקלה כמותית תוספת 2.5% הקלה לתוספת קומה תוספת מרפסת זיו בעומק 2 מ' בחזית דרומית .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

התוכנית המוצעת אינה מאושרת במתכונת זו.

יש לבטל שטחים מכוח 2.5% הקלה תוספת קומת גג, היות ומוצעת קומת גג 25 מ"ר מכוח תוכנית 3907.

ולהגיש תוכנית מעודכנת ולאחר מכן ייבחן עניין 5% השלמת דירת ע"י מנהל המחלקה.

מרפסת זיו-אין מניעה לאשר.

חוו"ד תכנונית :

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2014/0831.01</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד אחת לבניה 2 קומות עם מרתף ממשך לתיק 831/14
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	באמצעות גריב מחמד אחמד
עורך הבקשה	מהנדס טחאן אמגד
מתכנן השלד	אמגד טחאן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אלמרוחה סמטה 10 , בית חנינה .

גוש	חלקה	בשלמות
30611	103	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6671	תחילת תוקף	12/02/2002			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

14/831 הקמת 2 בניינים חדשים- מגורים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : 2 בנייני מגורים בן 4 קומות, סה"כ 17 יח"ד.

מצב מוצע :

בצד דרום של המגרש מוצע בניין מגורים עם יח"ד אחת, סה"כ 2 קומות מעל קומת מרתף הכוללת ממ"ד ויציאה לחניה.

בית חנינא גוש 30611 חלקה 5103.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

תוספת יח"ד המותרת לפי 20%.

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

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 5103, בוצע פרסום לפי 249 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	הבינוי המוצע מקובל תכנונית אך אינו עומד בהוראות התב"ע - יש להגיש תוכנית מתוקנת כנדרש
	ולהשלים תנאים טרם דיון.
	אישור איכות הסביבה
	אישור מח' הסדרי תנועה
	אישור מח' דרכים
	אישור מח' תברואה
	שטחי בניה:
	קומת המרתף מוצע שטחים עיקרים כשטח שרות(חניה)- לא ניתן לחשב מגורים כשטח חניה, יש להציג שטחי שרות בלבד בקומה זו. ובמיוחד שגובה קומה זו 2.20 מ'.
	חניה:

לא התקבל אישור מחלקת תנועה- יש להציג אישור מחלקת תנועה ותוכנית קומת חניה. מס' קומות : מוצע 2 קומות מעל קומת מרתף, מוצעים שטחי מגורים בקומת המרתף, לא ניתן- יש להציג קומת מרתף כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 6671 תחילת תוקף 12.02.2002 אזור מגורים 1 מיוחד. *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. תכנית 762708 לא חלה על המגרשים בנויים ששטחם מעל 1.5 דונם כמפורט בטבלה בסעיף 5 בתקנון תכנית 762708 ולכן תיק זה נבחן עפ"י תוכנית 6671. קווי בניין :	09/02/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/6598 שהוגש מיום 27.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. סטיה ניכרת: בתכנית לא חל סעיף סטיה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: תוספת יח"ד המותרת לפי 20%. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 22.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יח"ד: ע"פ תב"ע: מס' יח"ד המירבי במגרש לא יעלה על 5 יח"ד לדונם נטו. שטח המגרש 2.96 דונם, סה"כ: 15 יח"ד מבוקש בתיק 2014/831.1: 17 יח"ד. ע"פ הקלה שפורסמה: תוספת 3 יח"ד מעל 15 המותרות על פי חוק שב"ס לתוספת 20%. בתיק זה מוצע בבקשה עוד יח"ד אחת חדשה. פורסמה הקלה: תוספת יח"ד המותרת לפי 20%. עפ"י תקנות סעיף סטיה ניכרת: הוספת דירות מגורים למעט תוספת דירות מגורים שנתקיימו בה התנאים המצטברים כדלקמן: תוספת דירות המגורים היא בשיעור של 20% פחות או יותר מהמספר המירבי של הדירות המותרות במגרש שטחן הממוצע של הדירות במגרש לאחר מתן ההקלה לא יעלה על 80 מ"ר. עפ"י החישוב: סה"כ שטח עיקרי + ממ"ד: 2472.62 מ"ר לחלק ל-18 יח"ד 137.36 מ"ר, עומד במותר.		

שטחי בניה : עפ"י תב"ע : שטחים עיקריים : אחוזי הבניה המרביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. שטח מגרש- 2960 מ"ר , 75% = 2220 מ"ר. מוצע בבקשה: 2215.70 מ"ר, עומד במותר. שטחי שרות : מחסנים עד 8% משטח הבניה המירבי שטח חדר המדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה חניה תת קרקעית בהתאם לתקן. מקלט או מרחב מוגן- בהתאם לתקנות הג"א. מוצע בבקשה : ממ"ד- 9 מ"ר נטו, עומד במותר. קומת המרתף מוצע שטחים עיקריים כשטח שרות(חניה)- לא ניתן לחשב מגורים כשטח חניה, יש להציג שטחי שרות בלבד בקומה זו. ובמיוחד שגובה קומה זו 2.20 מ'. מרפסת זיז : בקומה א בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.8 , בתוך קווי הבניין-אין מניעה לאשר. חניה : עפ"י תב"ע : חניה תת קרקעית עפ"י התקן לא התקבל אישור מחלקת תנועה- יש להציג אישור מחלקת תנועה ותוכנית קומת חניה. ממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, בקומת המרתף, יש להעבירו לקומת הקרקע. ולאחר מכן יש לקבל אישור פיקוד העורף. מס' קומות :		

עפ"י תב"ע: מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שרות. מוצע בבקשה: מוצע 2 קומות מעל קומת מרתף, מוצעים שטחי מגורים בקומת המרתף, לא ניתן- יש להציג קומת מרתף כנדרש. גובה בניה: עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 2.90 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו 15.60 + מ'. חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת סעיף זה. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי. תימוכין קנייניים: התקבלו הסכמות שכנים וטופס 1 חתום כנדרש. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל תכנונית אך אינו עומד בהוראות התב"ע - יש להגיש תוכנית מתוקנת כנדרש. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה-לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש אישור מח' שפ"ע- התקבל אישור 19.11.24 אישור מח' הסדרי תנועה – לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש		

אישור מח' דרכים- לא התקבל אישור , יש להגיש כנדרש אישור מח' תברואה - לא התקבל אישור , יש להגיש כנדרש התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. יוזן ע"י הבוחן		
תוספת יח"ד דיור המותרת לפי 20%	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבינוי המוצע מקובל תכנונית אך אינו עומד בהוראות התב"ע -יש להגיש תוכנית מתוקנת כנדרש

ולהשלים תנאים טרם דיון.

אישור איכות הסביבה

אישור מח' הסדרי תנועה

אישור מח' דרכים

אישור מח' תברואה

שטחי בניה :

קומת המרתף מוצע שטחים עיקרים כשטח שרות(חניה)- לא ניתן לחשב מגורים כשטח חניה, יש להציג שטחי שרות בלבד בקומה זו. ובמיוחד שגובה קומה זו 2.20 מ'.

חניה :

לא התקבל אישור מחלקת תנועה- יש להציג אישור מחלקת תנועה ותוכנית קומת חניה.

מס' קומות :

מוצע 2 קומות מעל קומת מרתף, מוצעים שטחי מגורים בקומת המרתף, לא ניתן- יש להציג קומת מרתף כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2023/0546.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, מרפסת, ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מקסימוב ישעיהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב אילי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

שד נוה יעקב 79 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6165	תחילת תוקף	30/10/2002			

תאור הבקשה

מוצעת תוספת ל-3 דירות, וכן ממ"דים ומרפסות.

מידע קודם

מתאריך	17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת אדריכלית		
בתאריך 04/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת, מהנימוקים להלן :		

לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה ברחוב: שד' נווה יעקב 79, שכונת נווה יעקב. קיים בניין מגורים מרובה כניסות בן 5 קומות ו 47 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות דיור בבניין הכוללות: תוספת שטח עיקרי וממ"ד לדירה 41 בקומת הקרקע מעטפות לדירה מס' 40 תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז לדירה 42 בקומה א'. התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן: ממ"דים- -כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. $15 = 1/3 * 47$ מכלל הבעלים הינם = התקבלו 7 הסכמות מתוך 15 נדרשות – יש להציג עוד 8 הסכמות -ע"ב הציגה תכנית צל לבניין ע"ג מפת המדידה באופן שאינו נראה לעין, תכנית הצל לעמודה הסמוכה אינה כוללת את התוספת העתידית עפ"י תב"ע, יש להראות את תכנית הצל לכל הבניין ע"ג התוכניות, החזיתות והחתיכים ולהחתים את העמודה הסמוכה לשינוי מיקום הממ"ד. גגות הממ"דים המוצעים יהיו בגובה שורת אבן אחת בלבד, יש להנמיך את מעקה הגג לגובה של 0.35 מ'.		

שטחי בניה – שטחים עיקריים מידות התוספות העיקריות המוצעות לדירות תואמות באופן מדויק לנספח הבינוי. מוצעים פתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. יש להתאים את גודל הפתחים לפתחים הקיימים בחזית ראה תכנית a דירה 42 - יש לבטל את החלון המוצע לכיוון דירה 35 ואת הפתח המוצע תחתיו למעטפת דירה 40. הפתח אינו תואם נספח ופוגע בפרטיות הדירות הצמודות. ריצוף חצר לדירה מס' 41 מבוקש ריצוף חצר. יש להציג הסכמות של 2/3 מכלל הבעלים בחלקה לריצוף השטח המשותף או לחילופין להוכיח בעלות ע"י תשריט בית משותף . 2/3 מתוך 47 דיירים הינם-31 דיירים. יש לצבוע את השטח כמקובל ולהוסיפו במניין השטחים המוצעים התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : הדיירים גולשים לשטח פרטי. תוספות הבנייה מחשיכות את החדרים הקיימים, פגיעה באוויר בניית המרפסת תוביל לרטיבות ועובש		

פוגע ביציבות הבניין החלונות של הממ"דים יפגעו בפרטיות. דירה 35 הצמודה לדירה 42 מתנגדת לפתח ה תוספת המוצעת הצמוד לדירתה . להלן תגובת המחלקה : הפתחים המוצעים לכיוון חזית מערבית לדירות 42 ובמעטפת דירה 40 לא יאושרו ויוסרו מהבקשה. הפתחים אינם תואמים לנספח הבינוי ופוגעים בפרטיות השכנים. שטחי התוספות העיקריות ומרפסות הזיז המוצעים תואמים לתכניות החלות בחלקה. הפתחים המוצעים לממ"דים- יאושרו בחזית אחורית כפי שהוגשו, על מנת לא להוות היזק ראייה למתנגדים. לאחר הגשת תכנית מתוקנת, עמידה ב1/3 הסכמות מכלל הבעלים לתוספת הממ"דים, שינוי תכנית הצל והחתמת הבעלים לעמודה הסמוכה, המתנגדים יזומנו לוועדה להשמיע את התנגדותם במידת הצורך בתאריך 14/01/2025 הוגשה תכנית מתוקנת במערכת, בה תוקנו כל הליקויים לעיל. לתכנית המתוקנת צורפו חתימות שכנים מספקות עבור עמודת הממ"דים. כמו"כ בתאריך 19/12/2024 הוגשה הסרת התנגדות ע"י המתנגדים. ע"כ כעת מובא התיק לוועדה לאישור. בכפוף לתכנית b		
חוות דעת תכנונית	14/01/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 6165 תחילת תוקף : 30/10/2002 ייעוד הקרקע : מיוחד חוות דעת אדריכלית בתאריך 04/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת, מהנימוקים להלן : לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה ברחוב : שד' נווה יעקב 79, שכונת נווה יעקב. קיים בניין מגורים מרובה כניסות בן 5 קומות ו 47 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות דיור בבניין הכוללות : תוספת שטח עיקרי וממ"ד לדירה 41 בקומת הקרקע מעטפות לדירה מס' 40 תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז לדירה 42 בקומה א'. התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : ממ"דים- כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. $15 = 1/3 * 47$ מכלל הבעלים הינם התקבלו 7 הסכמות מתוך 15 נדרשות – יש להציג עוד 8 הסכמות		

-ע"ב הציגה תכנית צל לבניין ע"ג מפת המדידה באופן שאינו נראה לעין, תכנית הצל לעמודה הסמוכה אינה כוללת את התוספת העתידית עפ"י תב"ע, יש להראות את תכנית הצל לכל הבניין ע"ג התוכניות, החזיתות והחתיכים ולהחתים את העמודה הסמוכה לשינוי מיקום הממ"ד. גגות הממ"דים המוצעים יהיו בגובה שורת אבן אחת בלבד, יש להנמיך את מעקה הגג לגובה של 0.35 מ'. שטחי בניה – שטחים עיקריים מידות התוספות העיקריות המוצעות לדירות תואמות באופן מדויק לנספח הבינוי. מוצעים פתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. יש להתאים את גודל הפתחים לפתחים הקיימים בחזית ראה תכנית a דירה 42 - יש לבטל את החלון המוצע לכיוון דירה 35 ואת הפתח המוצע תחתיו למעטפת דירה 40. הפתח אינו תואם נספח ופוגע בפרטיות הדירות הצמודות. ריצוף חצר לדירה מס' 41 מבוקש ריצוף חצר. יש להציג הסכמות של 2/3 מכלל הבעלים בחלקה לריצוף השטח המשותף או לחילופין להוכיח בעלות ע"י תשריט בית משותף . 2/3 מתוך 47 דיירים הינם-31 דיירים. יש לצבוע את השטח כמקובל ולהוסיפו במניין השטחים המוצעים		

התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: הדיירים גולשים לשטח פרטי. תוספות הבנייה מחשיכות את החדרים הקיימים, פגיעה באוורור בניית המרפסת תוביל לרטיבות ועובש פוגע ביציבות הבניין החלונות של הממ"דים יפגעו בפרטיות. דירה 35 הצמודה לדירה 42 מתנגדת לפתח ה תוספת המוצעת הצמוד לדירתה . להלן תגובת המחלקה : הפתחים המוצעים לכיוון חזית מערבית לדירות 42 ובמעטפת דירה 40 לא יאושרו ויוסרו מהבקשה. הפתחים אינם תואמים לנספח הבינוי ופוגעים בפרטיות השכנים. שטחי התוספות העיקריות ומרפסות הזיז המוצעים תואמים לתכניות החלות בחלקה. הפתחים המוצעים לממ"דים- יאושרו בחזית אחורית כפי שהוגשו, על מנת לא להוות היזק ראייה למתנגדים. לאחר הגשת תכנית מתוקנת, עמידה ב1/3 הסכמות מכלל הבעלים לתוספת הממ"דים, שינוי תכנית הצל והחתמת הבעלים לעמודה הסמוכה, המתנגדים יזומנו לוועדה להשמיע את התנגדותם במידת הצורך בתאריך 14/01/2025 הוגשה תכנית מתוקנת במערכת, בה תוקנו כל הליקויים לעיל.		

כמו"כ בתאריך 19/12/2024 הוגשה הסרת התנגדות ע"י המתנגדים. ע"כ כעת מובא התיק לוועדה לאישור.		
לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה ברחוב: שד' נווה יעקב 79, שכונת נווה יעקב. קיים בניין מגורים מרובה כניסות בן 5 קומות ו 47 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות דיור בבניין הכוללות: תוספת שטח עיקרי וממ"ד לדירה 41 בקומת הקרקע מעטפות לדירה מס' 40 תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז לדירה 42 בקומה א'. התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן: ממ"דים- -כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. 1/3 מכלל הבעלים הינם = $15 = 1/3 * 47$	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

התקבלו 7 הסכמות מתוך 15 נדרשות – יש להציג עוד 8 הסכמות -ע"ב הציגה תכנית צל לבניין ע"ג מפת המדידה באופן שאינו נראה לעין, תכנית הצל לעמודה הסמוכה אינה כוללת את התוספת העתידית עפ"י תב"ע, יש להראות את תכנית הצל לכל הבניין ע"ג התוכניות, החזיתות והחתיכים ולהחתים את העמודה הסמוכה לשינוי מיקום הממ"ד. גגות הממ"דים המוצעים יהיו בגובה שורת אבן אחת בלבד, יש להנמיך את מעקה הגג לגובה של 0.35 מ'. שטחי בניה – שטחים עיקריים מידות התוספות העיקריות המוצעות לדירות תואמות באופן מדויק לנספח הבינוי. מוצעים פתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. יש להתאים את גודל הפתחים לפתחים הקיימים בחזית ראה תכנית a דירה 42 - יש לבטל את החלון המוצע לכיוון דירה 35 ואת הפתח המוצע תחתיו למעטפת דירה 40. הפתח אינו תואם נספח ופוגע בפרטיות הדירות הצמודות. ריצוף חצר לדירה מס' 41 מבוקש ריצוף חצר. יש להציג הסכמות של 2/3 מכלל הבעלים בחלקה לריצוף השטח המשותף או לחילופין להוכיח בעלות ע"י תשריט בית משותף . 2/3 מתוך 47 דיירים הינם-31 דיירים. יש לצבוע את השטח כמקובל ולהוסיפו במניין השטחים המוצעים		

התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: הדיררים גולשים לשטח פרטי. תוספות הבנייה מחשיכות את החדרים הקיימים, פגיעה באוורור בניית המרפסת תוביל לרטיבות ועובש פוגע ביציבות הבניין החלונות של הממ"דים יפגעו בפרטיות. דירה 35 הצמודה לדירה 42 מתנגדת לפתח ה תוספת המוצעת הצמוד לדירתה . להלן תגובת המחלקה : הפתחים המוצעים לכיוון חזית מערבית לדירות 42 ובמעטפת דירה 40 לא יאושרו ויוסרו מהבקשה. הפתחים אינם תואמים לנספח הבינוי ופוגעים בפרטיות השכנים. שטחי התוספות העיקריות ומרפסות הזיז המוצעים תואמים לתכניות החלות בחלקה. הפתחים המוצעים לממ"דים- יאושרו בחזית אחורית כפי שהוגשו, על מנת לא להוות היזק ראייה למתנגדים. לאחר הגשת תכנית מתוקנת, עמידה ב1/3 הסכמות מכלל הבעלים לתוספת הממ"דים, שינוי תכנית הצל והחתמת הבעלים לעמודה הסמוכה, המתנגדים יזומנו לוועדה להשמיע את התנגדותם במידת הצורך.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	07/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה ברחוב: שד' נווה יעקב 79, שכונת נווה יעקב. קיים בניין מגורים מרובה כניסות בן 5 קומות ו 47 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות דיור בבניין הכוללות: תוספת שטח עיקרי וממ"ד לדירה 41 בקומת הקרקע מעטפות לדירה מס' 40 תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז לדירה 42 בקומה א'. התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן: ממ"דים- -כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. $15 = 1/3 * 47$ מכלל הבעלים הינם התקבלו 7 הסכמות מתוך 15 נדרשות – יש להציג עוד 8 הסכמות -ע"ב הציגה תכנית צל לבניין ע"ג מפת המדידה באופן שאינו נראה לעין, תכנית הצל לעמודה הסמוכה אינה כוללת את התוספת העתידית עפ"י תב"ע, יש להראות את תכנית הצל לכל הבניין ע"ג התוכניות, החזיתות והחתיכים ולהחתים את העמודה הסמוכה לשינוי מיקום הממ"ד. גגות הממ"דים המוצעים יהיו בגובה שורת אבן אחת בלבד, יש להנמיך את מעקה הגג לגובה של 0.35 מ'. שטחי בניה – שטחים עיקריים		

מידות התוספות העיקריות המוצעות לדירות תואמות באופן מדויק לנספח הבינוי. מוצעים פתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. יש להתאים את גודל הפתחים לפתחים הקיימים בחזית ראה תכנית a דירה 42 - יש לבטל את החלון המוצע לכיוון דירה 35 ואת הפתח המוצע תחתיו למעטפת דירה 40. הפתח אינו תואם נספח ופוגע בפרטיות הדירות הצמודות. ריצוף חצר לדירה מס' 41 מבוקש ריצוף חצר. יש להציג הסכמות של 2/3 מכלל הבעלים בחלקה לריצוף השטח המשותף או לחילופין להוכיח בעלות ע"י תשריט בית משותף . 2/3 מתוך 47 דיירים הינם-31 דיירים. יש לצבוע את השטח כמקובל ולהוסיפו במניין השטחים המוצעים התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : הדיירים גולשים לשטח פרטי. תוספות הבנייה מחשיכות את החדרים הקיימים, פגיעה באוורור בניית המרפסת תוביל לרטיבות ועובש פוגע ביציבות הבניין החלונות של הממ"דים יפגעו בפרטיות. דירה 35 הצמודה לדירה 42 מתנגדת לפתח ה תוספת המוצעת		

הצמוד לדירתה . להלן תגובת המחלקה : הפתחים המוצעים לכיוון חזית מערבית לדירות 42 ובמעטפת דירה 40 לא יאושרו ויוסרו מהבקשה. הפתחים אינם תואמים לנספח הבינוי ופוגעים בפרטיות השכנים. שטחי התוספות העיקריות ומרפסות הזיז המוצעים תואמים לתכניות החלות בחלקה. הפתחים המוצעים לממ"דים- יאושרו בחזית אחורית כפי שהוגשו, על מנת לא להוות היזק ראייה למתנגדים. לאחר הגשת תכנית מתוקנת, עמידה ב1/3 הסכמות מכלל הבעלים לתוספת הממ"דים, שינוי תכנית הצל והחתמת הבעלים לעמודה הסמוכה, המתנגדים יזומנו לוועדה להשמיע את התנגדותם במידת הצורך. 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 : 6165 תחילת תוקף : 30/10/2002 ייעוד הקרקע : מיוחד תכניות נוספות שחלות בחלקה : 1713, 3907, 3907א התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת .	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

קו בניין אחורי: מבוקשים ממ"דים בחריגה של 3.10 מ' י פורסמה " הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד" כנדרש. ממדים בקומת הקרקע מבוקש ממ"ד לדירה 41, ובקומה א' מבוקש ממ"ד לדירה 42 מעל מעטפת לדירה מתחתיו. הממ"דים פונים לחזית אחורית וחורגים מקו הבניין בכ- 3.10 מ' בשונה מנספח הבינוי. עפ"י מדיניות מהנדס העיר בעניין ממ"דים , בהרחבות דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתב"ע לגבי פתרון מיגון דירתי, ניתן להוסיף ממ"ד כשטח שירות נוסף מעבר לשטחים העיקריים/שירות המוגדרים בתב"ע, בכפוף לפרסום הקלה. -פורסמו ההקלות הבאות כנדרש : הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד הקלה לתוספת שטח עבור בניית ממ"ד -אישור הממ"ד בחריגה יאושר רק בעמודה שלמה או בקומת הקרקע המבוקש עונה לדרישה. -כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. $15 = 1/3 * 47$ מכלל הבעלים הינם = התקבלו 7 הסכמות מתוך 15 נדרשות – יש להציג עוד 8 הסכמות בעמודה ישנם 4 בעלים – $3 = 4 * 2/3$ הוצגו הסכמות של 3 בעמודה המהווים 2/3 כנדרש. -שטח הממ"ד הינו 9.00 מ"ר + עובי קירות – כנדרש.		

הבליטה למרווח האחורי- לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מוצעת בליטה מהמרווח האחורי במרחק של 3.40 מ', אין מניעה לאשר את המרחק והפתחים המוצעים במקומם מאחר וגבול החלקה האחורי במרחק של 13 מטר מהממ"ד. במידה והפתחים יועברו לחזית צידית, הנ"ל יהווה פגיעה בפרטיות של השכנים. -ע"ב הציגה תכנית צל לבניין ע"ג מפת המדידה באופן שאינו נראה לעין, תכנית הצל לעמודה הסמוכה אינה כוללת את התוספת העתידית עפ"י תב"ע, יש להראות את תכנית הצל לכל הבניין ע"ג התוכניות, החזיתות והחתיכים ולהחתים את העמודה הסמוכה לשינוי מיקום הממ"ד. גגות הממ"דים המוצעים יהיו בגובה שורת אבן אחת בלבד, יש להנמיך את מעקה הגג לגובה של 0.35 מ'. שטחי בניה – שטחים עיקריים מידות התוספות העיקריות המוצעות לדירות תואמות באופן מדויק לנספח הבינוי. מוצעים פתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. יש להתאים את גודל הפתחים לפתחים הקיימים בחזית ראה תכנית a דירה 42 - יש לבטל את החלון המוצע לכיוון דירה 35 ואת הפתח המוצע תחתיו למעטפת דירה 40. הפתח אינו תואם נספח ופוגע בפרטיות הדירות הצמודות. התקבלה התנגדות בעניין – ראה סעיף " התנגדויות" מטה . מרפסת זיז		

לדירה 42 מוצעת מרפסת זיז בחזית מזרחית בשטח של 7.18 מ"ר בתוך קווי הבניין המאושרים מכוח תכנית 3907. אין מניעה לאשר. ריצוף חצר לדירה מס' 41 מבוקש ריצוף חצר. יש להציג הסכמות של 2/3 מכלל הבעלים בחלקה לריצוף השטח המשותף או לחילופין להוכיח בעלות ע"י תשריט בית משותף . 2/3 מתוך 47 דיירים הינם-31 דיירים. יש לצבוע את השטח כמקובל ולהוסיפו במניין השטחים המוצעים התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : הדיירים גולשים לשטח פרטי. תוספות הבנייה מחשיכות את החדרים הקיימים, פגיעה באוורור בניית המרפסת תוביל לרטיבות ועובש פוגע ביציבות הבניין החלונות של הממ"דים יפגעו בפרטיות. דירה 35 הצמודה לדירה 42 מתנגדת לפתח ה תוספת המוצעת הצמוד לדירתה . להלן תגובת המחלקה : הפתחים המוצעים לכיוון חזית מערבית לדירות 42 ובמעטפת דירה 40 לא יאושרו ויוסרו מהבקשה. הפתחים אינם תואמים לנספח הבינוי ופוגעים בפרטיות השכנים. שטחי התוספות העיקריות ומרפסות הזיז המוצעים תואמים לתכניות החלות בחלקה. הפתחים המוצעים לממ"דים- יאושרו בחזית אחורית כפי		

שהוגשו, על מנת לא להוות היזק ראייה למתנגדים. לאחר הגשת תכנית מתוקנת, עמידה ב1/3 הסכמות מכלל הבעלים לתוספת הממ"דים, שינוי תכנית הצל והחתמת הבעלים לעמודה הסמוכה, המתנגדים יזומנו לוועדה להשמיע את התנגדותם במידת הצורך. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 26.6.24 ראדון-מצורפת תכנית ראדון עם תכנון ראדון בתוספות המוצעות במפלסים (+1.43, +0.00) צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר. הרמוניקה- ההרמוניקה המוגשת לא כוללת את מס"ם הבקשה. מס"ם הבקשה הוא- 2023/0546.00 מס"ם ההרמוניקה- 538035. תנאים לקבלת תעודת גמר בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות אגף שפ"ע –אושר מתאריך 22.7.24 תנאי להיתר : הגשת ערבות בנקאית בסך 25,234 ₪ בעבור שימור העצים. אישור הסדרי תנועה-אושר מתאריך 23.5.24 אין התנגדות לתכנית אין תוספת/ פיצול יח"ד התוכנית עורכת בתוספת הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח		

תכנית חיזוקים		
הוראות התכנית אינן כוללות הוראות בדבר נוהל בקרה לפי תמ"א 38 או תכנית חיזוקים לפי תקן 413.		
הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי כולל שינויים בפתחים הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד הקלה לתוספת שטח עבור בניית ממ"ד הקלה בדבר ריצוף חצר.	26/03/2024	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
	אישור שפ"ע להגשת ערבות בנקאית בסך 25,234 ₪ בעבור שימור העצים.	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 04/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת, מהנימוקים להלן:

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברחוב: שד' נווה יעקב 79, שכונת נווה יעקב.

קיים בניין מגורים מרובה כניסות בן 5 קומות ו 47 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות דיור בבניין הכוללות:

תוספת שטח עיקרי וממ"ד לדירה 41 בקומת הקרקע

מעטפות לדירה מס' 40

תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיו לדירה 42 בקומה א'.

התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן:

ממ"דים-

-כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של $1/3$ מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים $2/3$ מבעלי הזכויות של העמודה.

$$1/3 \text{ מכלל הבעלים הינם} = 1/3 * 47 = 15$$

התקבלו 7 הסכמות מתוך 15 נדרשות – יש להציג עוד 8 הסכמות

-ע"ב הציגה תכנית צל לבניין ע"ג מפת המדידה באופן שאינו נראה לעין,

תכנית הצל לעמודה הסמוכה אינה כוללת את התוספת העתידית עפ"י תב"ע,

יש להראות את תכנית הצל לכל הבניין ע"ג התוכניות, החזיתות והחתיכים ולהחתים את העמודה הסמוכה לשינוי מיקום הממ"ד.

גגות הממ"דים המוצעים יהיו בגובה שורת אבן אחת בלבד, יש להנמיך את מעקה הגג לגובה של 0.35 מ'.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

מידות התוספות העיקריות המוצעות לדירות תואמות באופן מדויק לנספח הבינוי.

מוצעים פתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון.

יש להתאים את גודל הפתחים לפתחים הקיימים בחזית ראה תכנית a

דירה 42 - יש לבטל את החלון המוצע לכיוון דירה 35 ואת הפתח המוצע תחתיו למעטפת דירה 40.

הפתח אינו תואם נספח ופוגע בפרטיות הדירות הצמודות.

ריצוף חצר

לדירה מס' 41 מבוקש ריצוף חצר.

יש להציג הסכמות של 2/3 מכלל הבעלים בחלקה לריצוף השטח המשותף

או לחילופין להוכיח בעלות ע"י תשריט בית משותף .

2/3 מתוך 47 דיירים הינם-31 דיירים.

יש לצבוע את השטח כמקובל ולהוסיפו במניין השטחים המוצעים

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין :

הדיירים גולשים לשטח פרטי.

תוספות הבנייה מחשיכות את החדרים הקיימים, פגיעה באוורור

בניית המרפסת תוביל לרטיבות ועובש

פוגע ביציבות הבניין

החלונות של הממ"דים יפגעו בפרטיות.

דירה 35 הצמודה לדירה 42 מתנגדת לפתח ה תוספת המוצעת הצמוד לדירתה .

להלן תגובת המחלקה :

הפתחים המוצעים לכיוון חזית מערבית לדירות 42 ובמעטפת דירה 40 לא יאושרו ויוסרו מהבקשה. הפתחים אינם תואמים לנספח הבינוי ופוגעים בפרטיות השכנים.

שטחי התוספות העיקריות ומרפסות הזיז המוצעים תואמים לתכניות החלות בחלקה.

הפתחים המוצעים לממ"דים- יאושרו בחזית אחורית כפי שהוגשו, על מנת לא להוות היזק ראייה למתנגדים.

לאחר הגשת תכנית מתוקנת, עמידה ב-1/3 הסכמות מכלל הבעלים לתוספת הממ"דים,

שינוי תכנית הצל והחתמת הבעלים לעמודה הסמוכה,

המתנגדים יזומנו לוועדה להשמיע את התנגדותם במידת הצורך

בתאריך 14/01/2025 הוגשה תכנית מתוקנת במערכת, בה תוקנו כל הליקויים לעיל.

לתכנית המתוקנת צורפו חתימות שכנים מספקות עבור עמודת הממ"דים.

כמו"כ בתאריך 19/12/2024 הוגשה הסרת התנגדות ע"י המתנגדים.

ע"כ כעת מובא התיק לוועדה לאישור.

בכפוף לתכנית b

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	2024/0111.00
מספר סידורי	23

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 5 קומות, סה"כ 9 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לבניין בע"מ עאדל גולאני
עורך הבקשה	אדריכל עליאן באסם
מתכנן השלד	מהנדס נתשה סאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל גוזה 9 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	93	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1159268	תחילת תוקף	28/09/2024	1	מגורים ג	945
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

מוצע בנין בן 9 יח"ד

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת אדריכלית	
בתאריך 18/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן :	
מדובר בבקשה ברחוב רחוב אל גוזה, בית חנינה	

מבוקש בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ובו 9 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעים 9 מקומות חניה עפ"י תקן. הבקשה נידחת במתכנת המוצעת מהסיבות להלן : סטייה ניכרת מוצעות מרפסות זיו מקורות לדירות החורגות מקווי הבניין המאושרים. פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים במסגרת ה-10% עבור מרפסות מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הצידי. יש לצמצם את עומק המרפסות עד לגבול קווי הבניין. המרפסות המוצעות לדירות הינם בשטח של 8.00 מ"ר – עומד במותר יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות לשטחי מרפסות מקורות בהתאם להוראות התכנית. קומת המרתף במפלס 3.00- מוצעת קומת מרתף עבור חניות, מחסנים ומעלית העולה עד לקומת הגג. גובה קומת המרתף הינו 2.70 מ' יש להנמיך את גובה הקומה לגובה שירות כפי שחושב. קירות תמך יש לסמן ע"ג תכנית פיתוח השטח את כל הקירות המוצעים בצבעים המקובלים. הוועדה קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מס רכוש		

ירדני או מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000 בתאריך 11/02/2025 התקבלה תכנית מתוקנת. התכנית לא תוקנה עד הסוף, אלו התיקונים שנתרו: קומת המחסנים תהיה בגובה של 2.20 מ' ללא הנמכת תקרה. בקומת הגג הקורה תהיה אטומה. אולם התקבל אישור ממנהל האגף מר יואל שבת ע"כ שניתן לאשר את גובה קומת המחסנים 2.80 מ' עם תקרה תלויה לאור חוות דעת יועץ אינסטלציה על מיקום הספרינקלרים, ע"כ לא נדרש לתקן זאת. ע"ב מבקש שינוי מבקשים: בפתיחת התיק היה המבקש: למסחר כללי בע"מ חברת אלנאבלסי כעת רוצים לשנות לטויל תאאר ת.ז. 080825508		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: עפ"י תכנית מאושרת קודמת חוות דעת אדריכלית בתאריך 18/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: מדובר בבקשה ברחוב רחוב אל גוזה, בית חנינה מבוקש בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה	11/02/2025	חוות דעת תכנונית

ומחסנים ובו 9 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעים 9 מקומות חניה עפ"י תקן. הבקשה נידחת במתכנת המוצעת מהסיבות להלן : סטייה ניכרת מוצעות מרפסות זיו מקורות לדירות החורגות מקווי הבניין המאושרים. פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים במסגרת ה-10% עבור מרפסות מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הצדי. יש לצמצם את עומק המרפסות עד לגבול קווי הבניין. המרפסות המוצעות לדירות הינם בשטח של 8.00 מ"ר – עומד במותר יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות לשטחי מרפסות מקורות בהתאם להוראות התכנית. קומת המרתף במפלס 3.00- מוצעת קומת מרתף עבור חניות, מחסנים ומעלית העולה עד לקומת הגג. גובה קומת המרתף הינו 2.70 מ' יש להנמיך את גובה הקומה לגובה שירות כפי שחושב. קירות תמך יש לסמן ע"ג תכנית פיתוח השטח את כל הקירות המוצעים בצבעים המקובלים. הוועדה קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000		

בתאריך 11/02/2025 התקבלה תכנית מתוקנת. התכנית לא תוקנה עד הסוף, אלו התיקונים שנותרו : קומת המחסנים תהיה בגובה של 2.20 מ' ללא הנמכת תקרה. בקומת הגג הקורה תהיה אטומה. אולם התקבל אישור ממנהל האגף מר יואל שבת ע"כ שניתן לאשר את גובה קומת המחסנים 2.80 מ' עם תקרה תלויה לאור חוות דעת יועץ אינסטלציה על מיקום הספרינקלרים, ע"כ לא נדרש לתקן זאת. ע"ב מבקש שינוי מבקשים : בפתיחת התיק היה המבקש : למסחר כללי בע"מ חברת אלנאבלסי כעת רוצים לשנות לטויל תאאר ת.ז. 080825508		
מדובר בבקשה ברחוב רחוב אל גוזה, בית חנינה מבוקש בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ובו 9 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעים 9 מקומות חניה עפ"י תקן. הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : סטייה ניכרת מוצעות מרפסות זיז מקורות לדירות החורגות מקווי הבניין המאושרים. פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים במסגרת ה-10% עבור מרפסות	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הציד. יש לצמצם את עומק המרפסות עד לגבול קווי הבניין. המרפסות המוצעות לדירות הינם בשטח של 8.00 מ"ר – עומד במותר יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות לשטחי מרפסות מקורות בהתאם להוראות התכנית. קומת המרתף במפלס 3.00- מוצעת קומת מרתף עבור חניות, מחסנים ומעלית העולה עד לקומת הגג. גובה קומת המרתף הינו 2.70 מ' יש להנמיך את גובה הקומה לגובה שירות כפי שחושב. קירות תמך יש לסמן ע"ג תכנית פיתוח השטח את כל הקירות המוצעים בצבעים המקובלים. הוועדה קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000 תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

מדובר בבקשה ברחוב רחוב אל גוזה, בית חניה מבוקש בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ובו 9 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעים 9 מקומות חניה עפ"י תקן. הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : סטייה ניכרת מוצעות מרפסות זיו מקורות לדירות החורגות מקווי הבניין המאושרים. פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים במסגרת ה-10% עבור מרפסות מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הצידי. יש לצמצם את עומק המרפסות עד לגבול קווי הבניין. המרפסות המוצעות לדירות הינם בשטח של 8.00 מ"ר – עומד במותר יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות לשטחי מרפסות מקורות בהתאם להוראות התכנית.	11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קומת המרתף במפלס 3.00 - מוצעת קומת מרתף עבור חניות, מחסנים ומעלית העולה עד לקומת הגג. גובה קומת המרתף הינו 2.70 מ' יש להנמיך את גובה הקומה לגובה שירות כפי שחושב. קירות תמך יש לסמן ע"ג תכנית פיתוח השטח את כל הקירות המוצעים בצבעים המקובלים. 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 : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : : עפ"י תכנית מאושרת קודמת תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכניות : תכנית מתאר 62, 6671, 3456 א, 5022 א, 3457 א, 3458 א - ממשיכות לחול. סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : קווי בניין והמרחק בין הבניינים באותו המגרש מספר קומות מירבי מעל הקרקע הריסת עבירות בניה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס כתנאי למתן היתר בניה. סטייה מהוראות סעיף 6.12(מרפסות) פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים עבור מרפסות מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הצידי. נספח בינוי תכנית 762708 לא כוללת נספח בינוי.	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

יש להנמיך את קומת המרתף לגובה שטח שירות כפי שחושב. מספר יחידות דיור בהתאם לסעיף 4.1.2(ב) - מספר יח"ד יהיה עד 14 יח"ד לדונם. מוצע – 9 יח"ד עומד במותר שטחי בניה – שטחים עיקריים המגרש המוצע בתכנית הינו מגרש ריק. עפ"י טבלה 5 בהוראות התכנית : אחוזי הבניה הכוללים במגרש בשטח עד דונם יהיו 180% משטח המגרש. תכסית מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת : +45% משטח המגרש נטו. שטחי הבנייה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושירות) מעל מפלס +0.00. $552 * 180\% = 993.60$ מ"ר $552 * 45\% = 248.40$ מ"ר בכל קומה סה"כ שטח עיקרי מוצע-991.06 מ"ר – עומד במותר שטח קומה מוצע –217.53 מ"ר – עומד במותר קומת המרתף במפלס -3.00 מוצעת קומת מרתף עבור חניות, מחסנים ומעלית העולה עד לקומת הגג. גובה קומת המרתף הינו 2.70 מ' יש להנמיך את גובה הקומה לגובה שירות כפי שחושב. התקבל אישור מחלקת תנועה מיום 25.7.24 לפיו- מוצע 9 מק"ח עבור מגורים בהתאם לתקן, בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי.		

בהתאם להוראות הבינוי בסעיף 4.1.2 ג(5), (9) -תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לשימושי חניה ומחסנים. שטח קומות המרתף יהיה בתכסית מרבית של 80% משטח המגרש. -קו בניין תת קרקעי יהיה אפס מגבולות המגרש. שטח מותר – 80% משטח המגרש – $552 * 80\% = 441.60 \text{ מ"ר}$ שטח קומת המרתף מוצע- 359.79 מ"ר עומד במותר מפלס הגג בהתאם לסעיף 6.10 בהוראות התכנית : תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון בהתאם לסעיף זה טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. בהתאם לטבלה 5 הערה (4) בנוסף לשטחי הבנייה המותרים, יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבניה הכוללים. במפלס הגג מוצע חדר מדרגות עבור יציאה משותפת לגג, הוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מהגג כנדרש, גובה מעקה הגג המוצע הינו 1.45 מ'. אין מניעה לאשר מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז מקורות לדירות החורגות מקווי הבניין המאושרים. פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים במסגרת ה-10% עבור מרפסות		

מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הצידי. יש לצמצם את עומק המרפסות עד לגבול קווי הבניין. בהתאם לסעיף 6.12 בהוראות התכנית המעוגן כסעיף סטייה ניכרת : השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. המרפסות המוצעות לדירות הינם בשטח של 8.00 מ"ר – עומד במותר יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות לשטחי מרפסות מקורות בהתאם להוראות התכנית. פיתוח שטח בהתאם לסעיף 4.1 ג(10) בהוראות התכנית : מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הדרך. במפלס הגובל במספר דרכים, המפלס יקבע לפי מפלס הדרך הנמוך מהם. מפלס הדרך הינו : +752.78 מפלס הכניסה +0.00 הינו : +753.20 הפרש הגובה הינו : 0.42 מ' עומד במותר קירות תמך בהתאם לתקנות בנייה במרווחים, סעיף 4.09(2) : "קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם – על 3 מטרים". התכנית כוללת קירות תמך בגובה עד 3.00 מ' כמותר. הוצגה פריסת גדרות כנדרש.		

יש לסמן ע"ג תכנית פיתוח השטח את כל הקירות המוצעים בצבעים המקובלים. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית : "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל" $552 \times 20\% = 110.40$ מ"ר שטח חלחול מוצע – 124 מ"ר עומד במותר תכנית חיזוקים הוראות התכנית כוללות דרישה לחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413. מאחר ומדובר בבניה חדשה אין צורך בחיזוק מבנה קיים התנגדויות לא התקבלו הוראות נוספות הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. התכנית כוללת פרטים בקני"מ 1:10 ומוצעת אבן מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש כמותר. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –אושר מתאריך 4.8.24 תנאי לקבלת תעודת גמר - הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות (במידה ואפשר) מיקום פתחי אוורור טבעי של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה חוות דעת אגף שפ"ע –אושר מתאריך 15.7.24		

חוות דעת אגף תברואה – אושר בתאריך 29.7.24 יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר אישור הסדרי תנועה-אושר מתאריך 25.7.24 מוצע 9 מק"ח עבור 9 יח"ד בהתאם לתקן. בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. חוות דעת מחלקת דרכים – אושר מתאריך 30.7.24 תיק אושר לדיון בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה ועל סמך תכנון של דרך הגישה הקודם ע"י חבי מוריה. תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי וקביעת תנאים לתעודת גמר. חוות דעת מחלקת מאור – אושר מתאריך 11.7.24		
הקלה לעניין קו בניין צדדי	09/06/2024	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
כן	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי	14

15	הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 18/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן :

מדובר בבקשה ברחוב רחוב אל גוזה, בית חנינה

מבוקש בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ובו 9 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעים 9 מקומות חניה עפ"י תקן.

הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן :

סטייה ניכרת

מוצעות מרפסות זיז מקורות לדירות החורגות מקווי הבניין המאושרים.

פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים במסגרת ה-10% עבור מרפסות

מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הצידי.

יש לצמצם את עומק המרפסות עד לגבול קווי הבניין.

המרפסות המוצעות לדירות הינם בשטח של 8.00 מ"ר – עומד במותר

יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות לשטחי מרפסות מקורות בהתאם להוראות התכנית.

קומת המרתף

במפלס 3.00- מוצעת קומת מרתף עבור חניות, מחסנים ומעלית העולה עד לקומת הגג.

גובה קומת המרתף הינו 2.70 מ'

יש להנמיך את גובה הקומה לגובה שירות כפי שחושב.

קירות תמך

יש לסמן ע"ג תכנית פיתוח השטח את כל הקירות המוצעים בצבעים המקובלים.

הוועדה קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי לפני
שנת 2000

בתאריך 11/02/2025 התקבלה תכנית מתוקנת.

התכנית לא תוקנה עד הסוף, אלו התיקונים שנותרו :

קומת המחסנים תהיה בגובה של 2.20 מ' ללא הנמכת תקרה.

בקומת הגג הקורה תהיה אטומה.

אולם התקבל אישור ממנהל האגף מר יואל שבת ע"כ שניתן לאשר את גובה קומת המחסנים 2.80
מ' עם תקרה תלויה לאור חוות דעת יועץ אינסטלציה על מיקום הספרינקלרים, ע"כ לא נדרש
לתקן זאת.

ע"ב מבקש שינוי מבקשים :

בפתיחת התיק היה המבקש : למסחר כללי בע"מ חברת אלנאבלסי

כעת רוצים לשנות לטויל תאאר ת.ז. 080825508

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2003/0420.03</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מצנר תמר
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

יגאל 8, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2745	תחילת תוקף	02/04/1981			
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			

תאור הבקשה

הבקשה המוצעת הינה בחלקה בשכונת רמות ברחוב יגאל 8 כניסה ד' בגו"ח 30723/6 הכוללת מבנה מגורים משותף בן 3 - 4 קומות ב- 4 כניסות, במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח בקומה עליונה של דירה שאושרה בוועדה בתאריך 02.01.2024 עבור תוס' קומה עבור דירה 19.

מפלס +8.40 קומה ג': מוצע תוספת של 9.46 מ"ר שטח עיקרי וחדר מחוזק ע"ח שטחי מרפסת גג.

היתר מקורי: 1980/838.00.

היתרים נוספים בחלקה:

87/692 היתר הופק בתאריך 09.07.1988 עבור תוספת בניה לדירות.

87/692.2 הופק היתר בתאריך 19.08.2001 עבור בניית פרגולה.

87/692.3 היתר הופק בתאריך 29.04.2001 עבור תוספת בניה לדירות.

87/692.4 טרם הופק היתר בקשה אושרה בתאריך 02.01.2024 עבור תוספת בניה.

91/1100 היתר הופק בתאריך 14.06.1992 עבור תוספת בניה ומרפסות לדירות.

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים / תוספת ממ"ד.

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות, ובוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149.

הקלה בדבר בניה מכוח 6% הקלה כמותית.

הקלה בדבר בניית חדר מחוץ על הגג בקונטור קו הבניין.

הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בקונטור התוספת בתוך תחומי קו הבניין.

הקלה בדבר בניה שלא מלמטה למעלה (בניה על הגג)

תום מועד להגשת התנגדויות - 07.01.2025 לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חו"ד היחידה לאיכות סביבה - הבקשה בוטלה ע"י המערכת (תוס' עד 80 מ"ר)

בקרה מרחבית שפ"ע - לאשר את הבקשה.

בעלויות :

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

הסכמות שכנים

בכניסה המוצעת קיימות 2 תת"ח אשר תת"ח אחת הינה המבקשת, נתקבלו הסכמות של 2 תת"ח נוספות – יש להגיש טופס 20 מלא בשמות בעלי הזכויות מחולק לפי כניסות ולהציג את הסכמת העל זכות בנכס הנוסף בכניסה המוצעת.

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הסכמות שכנים בכניסה המוצעת קיימות 2 תת"ח אשר ת"ח אחת הינה המבקשת, נתקבלו הסכמות של 2 תת"ח נוספות – יש להגיש טופס 20 מלא בשמות בעלי הזכויות מחולק לפי כניסות ולהציג את הסכמת העל זכות בנכס הנוסף בכניסה המוצעת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 8 לבניין 197 המוצע. הבקשה המוצעת לא תואמת את נספח הבינוי ומוצעת מכוח תקנות: מפלס +8.40 קומה ג': מוצע תוספת של 9.46 מ"ר שטח עיקרי – השטח המוצע היינו מכוח 6% בפרסום הקלה, לא ניתן לאשר תוספת מוצעת מאחר ותכנית 5237 אושרה לאחר שנת 1989 ונתנה תוספת זכויות ע"פ נספח בינוי ע"כ לא ניתן לאשר שטחים עיקריים המוצעים. חדר מחוזק ע"ח שטחי מרפסת גג – חדר המחוזק המוצע היינו בשטח של 9 מ"ר נטו ומוצע בפינת דרום מערב, אין מניעה לאשר את חדר מחוזק המוצע בכפוף לשינוי מיקומו בהתאם למסומן בתכנית a – את השטח המאושר יש לנייד להשלמת הקומה. ליקויים גרפים בהתאם לתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5237 תחילת תוקף: 25/12/2000 ייעוד הקרקע: תכנית החלה בחלקה 2745 תחילת תוקף: 02.04.1981. ותכנית 5237 תחילת תוקף: 25.12.2000 - תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62.	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 8 לבניין 197 המוצע. הבקשה המוצעת לא תואמת את נספח הבינוי ומוצעת מכוח תקנות: מפלס +8.40 קומה ג': מוצע תוספת של 9.46 מ"ר שטח עיקרי – השטח המוצע היינו מכוח 6% בפרסום הקלה, לא ניתן לאשר תוספת מוצעת מאחר ותכנית 5237 אושרה לאחר שנת 1989 ונתנה תוספת זכויות ע"פ נספח בינוי ע"כ לא ניתן לאשר שטחים עיקריים המוצעים. חדר מחוץ ע"ח שטחי מרפסת גג – חדר המחוזק המוצע היינו בשטח של 9 מ"ר נטו ומוצע בפינת דרום מערב, אין מניעה לאשר את חדר מחוזק המוצע בכפוף לשינוי מיקומו בהתאם למסומן בתכנית a – את השטח המאושר יש לנייד להשלמת הקומה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5861.00 שנמסר בתאריך: 07.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו בכתום ע"י עורך בקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01.10.2020, קו הבניין לא נבדק ע"י מח' המידע ונראה כי קו הבניין שסומן תואם לקונטור קיים בהתאם להיתר מקורי, כמו"כ קו הבניין סומן כנדרש. מספר קומות לא מוצעת תוספת קומה בבקשה. גבהים המוצע לא חורג מגובה קיים. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. התנגדויות במסגרת הבקשה פורסמו הקלות ובוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149.		

תום מועד להגשת התנגדויות - 07.01.2025, לא התקבלו התנגדויות. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים. שלבי ביצוע התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף יי וקובעת כי, "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווח הדירה שמעליה." מוצע שטחי בניה בגג המבנה בלבד וכן פורסמה הקלה בגין בניה שלא מלמטה למעלה, הבניה המוצעת הינה תוספת לשטחים מאושרים בגג המבנה ע"כ אין מניעה לאשר הקלה שפורסמה.		
הקלה בדבר בנייה מכח 6% הקלה כמותית הקלה בדבר בניית חדר מחוץ על הגג בקונטור קו הבניין הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בקונטור התוספת בתוך תחומי קו הבניין הקלה בדבר בניה שלא מלמטה למעלה (בניה על הגג).	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הסכמות שכנים

בכניסה המוצעת קיימות 2 תת"ח אשר תת"ח אחת הינה המבקשת, נתקבלו הסכמות של 2 תת"ח נוספות – יש להגיש טופס 20 מלא בשמות בעלי הזכויות מחולק לפי כניסות ולהציג את הסכמת העל זכות בנכס הנוסף בכניסה המוצעת.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מס' 8 לבניין 197 המוצע.

הבקשה המוצעת לא תואמת את נספח הבינוי ומוצעת מכוח תקנות :

מפלס +8.40 קומה ג' :

מוצע תוספת של 9.46 מ"ר שטח עיקרי – השטח המוצע היינו מכוח 6% בפרסום הקלה, לא ניתן לאחר תוספת מוצעת מאחר ותכנית 5237 אושרה לאחר שנת 1989 ונתנה תוספת זכויות ע"פ נספח בינוי ע"כ לא ניתן לאחר שטחים עיקריים המוצעים.

חדר מחוזק ע"ח שטחי מרפסת גג – חדר המחוזק המוצע היינו בשטח של 9 מ"ר נטו ומוצע בפינת דרום מערב, אין מניעה לאחר את חדר מחוזק המוצע בכפוף לשינוי מיקומו בהתאם למסומן בתכנית a – את השטח המאושר יש לנייד להשלמת הקומה.

ליקויים גרפים

בהתאם לתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2018/0039.03</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גברת פרדמן תמר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שציגל ברכה
מתכנן השלד	ירושלמי משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

קדימה 41, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30733	7	כן

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

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בן 4 קומות ברחוב קדימה 41, גו"ח 30733/7.

במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת גג לדירה 16.

מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת תוספת של מרפסת גג בהיקף של 15.03 מ"ר.

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
המלצת המחלקה	

לפרסם לפי סעיף 149 את המרפסת המוצעת. המרפסת אינה תואמת נספח בינוי אשר הינו מחייב ועל כן יש צורך בפרסום הקלה לבינוי שאינו בהתאם לנספח בינוי. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 12 המתייחס לבניין נשוא הבקשה. הנספח "שותק" ולכן ניתן לראות בו כמחייב. לא פורסמה הקלה לבניה שלא לפי נספח בינוי. מאחר והנספח הינו מחייב ומוצג בו את השטח המוצע כתוספת בנייה ולא כמרפסת, יש לפרסם הקלה על בינוי שלא לפי נספח בינוי. מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת תוספת של מרפסת גג בהיקף של 15.03 מ"ר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6616 שנמסר בתאריך 24.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"פ הצהרת ע"ב. קווי הבניין המסומנים בתכנית הינם ע"פ קווי הבניין אשר התקבלו מאת מידע תכנוני על גבי מפת מדידה ובהתאם להצהרת ע"ב. מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר, אין תוספת גובה מספר יחידות דיור		

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. שלביות ביצוע : שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים, בעוד ששלבי הביצוע עבור התוספות בגגות הבניינים הינם בנפרד עבור כל דירה. התנגדויות : לא התקבלו תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5803 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנם כמה היתרים בבניין להלן ההיתרים הרלוונטיים : 2018/0039.00 – הופק היתר בנייה בתאריך 28.1.2020. אושר במסגרת היתר אושרו תוספות בנייה, הרחבות ליח"ד קיימות ותוספת מרפסות זיז ע"פ תב"ע. סוג בקשה : תוספת מרפסת גג שימוש עיקרי : מגורים	20/01/2025	חוות דעת תכנונית

פרסום הקלות במסגרת בקשה זו לא פורסמו הקלות. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 בשלב פתיחת תיק בדסק רישוי. תנאים טרם דיון: במסגרת בקשה זו אין דרישה לתנאי בקרה מרחבית. בעלויות: הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות בהליך פתיחת התיק. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5803 תחילת תוקף: 27.6.2001. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 וכן תכנית זו כפופה לתכניות 4586, 22262, 3843. ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 12 המתייחס לבניין נשוא הבקשה. הנספח "שותק" ולכן ניתן לראות בו כמחייב. לא פורסמה הקלה לבניה שלא לפי נספח בינוי. מאחר והנספח הינו מחייב ומוצג בו את השטח המוצע כתוספת בנייה ולא כמרפסת, יש לפרסם הקלה על בינוי שלא לפי נספח בינוי. מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת תוספת של מרפסת גג בהיקף של 15.03 מ"ר קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6616 שנמסר בתאריך 24.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"פ הצהרת ע"ב. קווי הבניין המסומנים בתכנית הינם ע"פ קווי הבניין אשר התקבלו מאת מידע תכנוני על גבי מפת מדידה ובהתאם להצהרת ע"ב. מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר, אין תוספת גובה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שלביות ביצוע : שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים, בעוד ששלבי הביצוע עבור התוספות בגגות הבניינים הינם בנפרד עבור כל דירה. התנגדויות לא התקבלו תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים		

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
לפרסם לפי סעיף 149

המלצת המחלקה

לפרסם לפי סעיף 149 את המרפסת המוצעת.

המרפסת אינה תואמת נספח בינוי אשר הינו מחייב ועל כן יש צורך בפרסום הקלה לבינוי שאינו בהתאם לנספח בינוי.

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מס' 12 המתייחס לבניין נשוא הבקשה.

הנספח "שותק" ולכן ניתן לראות בו כמחייב.

לא פורסמה הקלה לבניה שלא לפי נספח בינוי.

מאחר והנספח הינו מחייב ומוצג בו את השטח המוצע כתוספת בנייה ולא כמרפסת, יש לפרסם הקלה על בינוי שלא לפי נספח בינוי.

מפלס +8.40 קומה ג':

מוצעת תוספת של מרפסת גג בהיקף של 15.03 מ"ר

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6616 שנמסר בתאריך 24.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני.

סומן קו בניין כתום ע"פ הצהרת ע"ב. קווי הבניין המסומנים בתכנית הינם ע"פ קווי הבניין אשר התקבלו מאת מידע תכנוני על גבי מפת מדידה ובהתאם להצהרת ע"ב.

מספר קומות

אין תוספת קומות בבקשה

גבהים

אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר, אין תוספת גובה

מספר יחידות דיור

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

שלביות ביצוע:

שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים, בעוד ששלבי הביצוע עבור התוספות בגגות הבניינים הינם בנפרד עבור כל דירה.

התנגדויות:

לא התקבלו

תכנית חיזוקים

תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1982/0410.02</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 על הגג, חדר מחוזק, מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בריסקין מאיר
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

הרב מ.נ. ולינשטין 82 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30728	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2167ב	תחילת תוקף	01/08/1985	9+4	אזור מגורים 1..	13772
7749	תחילת תוקף	08/08/2002	3	אזור מגורים 1 מיוחד	13780

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 24.01.1983 בת.ב 1982/0410.00 ובו אושר "מחסנים".

- בתאריך 02.12.1987 בת.ב 1982/0410.01 ובו אושר "היתר".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב הרב מ.נ. ולינשטין מס' 82 בניין בן 5 קומות , מרובה כניסות .

גוש : 30728 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +11.20 :

דירה מס' 10-מוצע תוספת בינוי למגורים ומדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומה ד' במפלס +14.00 :

דירה מס' 10-מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה ומרפסות גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"הקלה בדבר בניית חדר מחוזה בתוך קונטור הקו בניין".

"הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה בדבר בינוי בשונה משלביות ביצוע".

תום מועד התנגדויות בתאריך 07.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
התוספות המוצעות בבקשה לא ברור מכוח מה השטחים	

והקומה המוצעת ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מס' קומות : תבע 2167' סעיף 9.(ה) - "על שטח מגרש 3 יוקמו 5 בניינים בני 4-5 קומות " קיים בבקשה- 5 קומות. מוצע תוספת קומה – לא ברור מכוח מה הקומה המוצעת בבקשה ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. גבהים : מוצע תוספת קומה – לא ברור מכוח מה הקומה המוצעת בבקשה ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +11.20 : דירה מס' 10-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 13.21 מ"ר. קומה ד' במפלס +14.00 : דירה מס' 10-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 60.90 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה לא ברור מכוח מה ששטחים המוצעים ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה. חדר מחוזק : מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +14.00 : דירה מס' 10-מוצע חדר מחוזק בשטח- 9.00 מ"ר בתחום קווי בניין. 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 . לא מאושרת התוספת המוצעת ע"כ לא ניתן לאשר את החדר המחוזי. מרפסות : תבע 2167ב' סעיף 9(י) - לא תותר סגירת מרפסות- לא מאושרת הקומה המוצעת ע"כ לא ניתן לבחון את המרפסות המוצעות . תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה. לא התקבלו החתימות הנדרשות . תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2167ב תחילת תוקף : 01/08/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	06/02/2025	חוות דעת תכנונית

* 2167 ב' - תחילת תוקף 01/08/1985, אזור מגורים 1. * 2167 - תחילת תוקף 05/08/1984. תוכניות כפופות : * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 2167ב' -לא חל סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : תבע 2167ב' -לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5922.00 שהוגש מיום 28.06.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : תבע 2167ב' סעיף 9.(ה) - "על שטח מגרש 3 יוקמו 5 בניינים בני 4-5 קומות " קיים בבקשה- 5 קומות. מוצע תוספת קומה – לא ברור מכוח מה הקומה המוצעת בבקשה ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. גבהים : מוצע תוספת קומה – לא ברור מכוח מה הקומה המוצעת בבקשה ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. מס' יח"ד :		

לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +11.20 : דירה מס' 10-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 13.21 מ"ר. קומה ד' במפלס +14.00 : דירה מס' 10-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 60.90 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה לא ברור מכוח מה ששטחים המוצעים ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה. חדר מחוזק : מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +14.00 : דירה מס' 10-מוצע חדר מחוזק בשטח- 9.00 מ"ר בתחום קווי בניין. 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 . לא מאושרת התוספת המוצעת ע"כ לא ניתן לאשר את החדר המחוזק. שלביות ביצוע : תכנית 2167ב'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. מרפסות : תבע 2167ב' סעיף 9.(י) - לא תותר סגירת מרפסות- לא מאושרת הקומה המוצעת ע"כ לא ניתן לבחון את המרפסות המוצעות .		

תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה. לא התקבלו החתימות הנדרשות . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב ששטח התוספת המוצעת קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 24.12.09 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2167ב' – לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : התוספות המוצעות בבקשה לא ברור מכוח מה השטחים והקומה המוצעת ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		

הקלה בדבר בניית חדר מחוץ בתוך קונטור הקו בניין הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי הקלה בדבר בינוי בשונה משלבויות ביצוע .	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

התוספות המוצעות בבקשה לא ברור מכוח מה השטחים והקומה המוצעת ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה.

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

מס' קומות :

תבע 2167' סעיף 9. (ה) - "על שטח מגרש 3 יוקמו 5 בניינים בני 4-5 קומות "

קיים בבקשה- 5 קומות.

מוצע תוספת קומה – לא ברור מכוח מה הקומה המוצעת בבקשה ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה.

גבהים :

מוצע תוספת קומה – לא ברור מכוח מה הקומה המוצעת בבקשה ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה.

שטח בניה :

מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +11.20 :

דירה מס' 10-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 13.21 מ"ר.

קומה ד' במפלס +14.00 :

דירה מס' 10-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-60.90 מ"ר.

השטחים המוצעים בבקשה לא ברור מכוח מה ששטחים המוצעים ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה.

חדר מחוץ :

מוצע בבקשה :

קומה ד' במפלס +14.00 :

דירה מס' 10-מוצע חדר מחוץ בשטח- 9.00 מ"ר בתחום קווי בניין.

מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוץ במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף .

לא מאושרת התוספת המוצעת ע"כ לא ניתן לאשר את החדר המחוץ.

מרפסות :

תבע 2167ב' סעיף 9.(י)- לא תותר סגירת מרפסות-

לא מאושרת הקומה המוצעת ע"כ לא ניתן לבחון את המרפסות המוצעות .

תימוכין קניינים :

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

לא התקבלו החתימות הנדרשות .

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2000/0859.14</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוטנברג מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות וולס אסתר
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

צפרירים 17, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10144	תחילת תוקף	13/05/2010			
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
1861	תחילת תוקף	02/12/1976			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			
7300	תחילת תוקף	24/05/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 17.04.2001 בת.ב 2000/0859.00 ובו אושר "תוספות בניה".

- בתאריך 02.07.2001 בת.ב 2000/0859.01 ובו אושר "תוספות קומה להרחבת ארבעה יח"ד".

- בתאריך 19.08.2003 בת.ב 2000/0859.02 ובו אושר "תוספת 2 מרפסות לדירה מס' 19".

- בתאריך 28.03.2004 בת.ב 2000/0859.03 ובו אושר "ביטול מרפסת מהיתר ובניית מרפסת חדשה

בקומה א' "

- בתאריך 04.09.2005 בת.ב 04/0859.2000 ובו אושר "תוספת מרפסת לדירה בקומה ג' "
- בתאריך 15.08.2005 בת.ב 05/0859.2000 ובו אושר "תוספת בניה על הגג "
- בתאריך 09.09.2013 בת.ב 06/0859.2000 ובו אושר "תוספת בניה להרחבת 9 יח"ד ע"פ תבע 10144 "
- בתאריך 02.09.2014 בת.ב 07/0859.2000 ובו אושר "תוספת בניה- מחסן- שינויים "
- בתאריך 23.11.2015 בת.ב 08/0859.2000 ובו אושר "תוספת מרפסת לדירה מס' 5 "
- בתאריך 19.02.2023 בת.ב 11/0859.2000 ובו אושר "תוספת בניה לבניין קיים , מרפסות, ממ"ד ובנית מחסנים"
- בתאריך 27.10.2024 בת.ב 13/0859.2000 ובו אושר "תוספות בניה עבור הרחבות יח"ד ע"פ תב"ע"

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב צפרירים 17 בניין בן 5 קומות .

גוש : 30716 חלקה : 8.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +4.35 :

דירה מס' 4- מוצע שינוי בפתחים ומרפסת זיז לדירה המבוקשת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"בנייה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 24.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8.

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	17/02/2025	המרפסת המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית בכפוף יש לצרף את השכן בקומה מעל לצורך עמידה בצמד מרפסות או לחלופין להציג קורה היקפית עם מעקה תיקני + חתימה של בעל הדירה. #x200f#פתחים- חזית מערבית יש להתאים את הפתחים בהתאם להערות ע"ג התכנונית #x200f#. #x200f#x200ea#x200e#x200f. #x200f# -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסות : קומה ב' במפלס +4.35 : דירה מס' 4- מוצעת מרפסת זיז לדירה לא מקורה. יש לציין כי קיימת מרפסת זיז לדירה זו בשטח-3.58 מ"ר אשר אושרה בתיק רישוי מס' 2000/859.11. בשטח- 5.60 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ' -בקשות שכפופות למתאר ניתן לבקש מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- בתחום קווי בניין- עומד במותר. תוכנית צל – יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הבניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- ע"פ נספח לדירה מעל מוצעת בתחום זה מרפסת זיז . יש לצרף את השכן בקומה מעל לצורך עמידה בצמד מרפסות או לחלופין להציג קורה היקפית עם מעקה תיקני + חתימה של בעל הדירה. פתחים : קומה ב' במפלס +4.35 :

דירה מס' 4- מוצע שינוי בפתחים- x200f# חזית מערבית יש להתאים את הפתחים בהתאם להערות ע"ג התכנית #x200f# #x200e#x200ea#x200f.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10144 תחילת תוקף : 13/05/2010 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 10144 - תחילת תוקף 13/05/2010, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : * 7300 - תחילת תוקף 24/05/2001. * 5062 - תחילת תוקף 21/04/2000. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע 10144 סעיף 5.4- לא תותר כל תוספת של יחידות דיור. בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם ע"כ הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה.	05/02/2025	חוות דעת תכנונית

כמו"כ לא תותר תוספת מרפסות בגין התוספות הנ"ל . קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה. המוצע בבקשה אינו המהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 10144 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמדת פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +4.35 : דירה מס' 4- מוצע שינוי בפתחים ומרפסת זיז לדירה המבוקשת- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5244.00 שהוגש מיום 06.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומות. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת שטחי בניה.		

מרפסות : קומה ב' במפלס +4.35 : דירה מס' 4- מוצעת מרפסת זיז לדירה לא מקורה. יש לציין כי קיימת מרפסת זיז לדירה זו בשטח-3.58 מ"ר אשר אושרה בתיק רישוי מס' 2000/859.11. בשטח- 5.60 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ' -בקשות שכפופות למתאר ניתן לבקש מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- בתחום קווי בניין- עומד במותר. תוכנית צל – יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הבניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- ע"פ נספח לדירה מעל מוצעת בתחום זה מרפסת זיז . יש לצרף את השכן בקומה מעל לצורך עמידה בצמד מרפסות או לחלופין להציג קורה היקפית עם מעקה תיקני +חתימה של בעל הדירה. פתחים : קומה ב' במפלס +4.35 : דירה מס' 4- מוצע שינוי בפתחים- #x200f חזית מערבית יש להתאים את הפתחים בהתאם להערות ע"ג התכנית #x200f#x200ea#x200e#x200f#x200f#x200f#x200f# ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 10144 סעיף 5.3- *הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא , ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר		

הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בזה." המוצע בבקשה תוספת בינוי ע"ג עמודה שבוצע מהקרקע כלפי מעלה ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספות בינוי ע"כ לא רלוונטי. תימוכין קניינים : לא מוצע תוספות בינוי ע"כ לא נדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש. אישור שפ"ע : לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית : בתוכנית 10144- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המרפסת המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית בכפוף יש לצרף את השכן בקומה מעל לצורך עמידה בצמד מרפסות או לחלופין להציג קורה היקפית עם מעקה תיקני + חתימה של בעל הדירה. x200f#פתחים- חזית מערבית יש להתאים את הפתחים בהתאם להערות ע"ג התכנונית #x200f. #x200e#x200ea#x200f. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	03/12/2024	בניה בשונה מנספח בינוי.

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

המרפסת המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית בכפוף יש לצרף את השכן בקומה מעל לצורך עמידה בצמד מרפסות או לחלופין להציג קורה היקפית עם מעקה תיקני +חתימה של בעל הדירה.

x200f#פתחים- חזית מערבית יש להתאים את הפתחים בהתאם להערות ע"ג התכנית
x200f#x200ea#x200e#x200f. #x200f#

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

מרפסות :

קומה ב' במפלס +4.35 :

דירה מס' 4- מוצעת מרפסת זיז לדירה לא מקורה.

יש לציין כי קיימת מרפסת זיז לדירה זו בשטח-3.58 מ"ר אשר אושרה בתיק רישוי מס' 2000/859.11.

בשטח- 5.60 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 2.00 מ' -בקשות שכפופות למתאר ניתן לבקש מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש.

במרווח- בתחום קווי בניין- עומד במותר.

תוכנית צל – יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הבניין.

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- ע"פ נספח לדירה מעל מוצעת בתחום זה מרפסת זיז .

יש לצרף את השכן בקומה מעל לצורך עמידה בצמד מרפסות או לחלופין להציג קורה היקפית עם מעקה תיקני +חתימה של בעל הדירה.

פתחים :

קומה ב' במפלס +4.35 :

דירה מס' 4- מוצע שינוי בפתחים-

x200f#- חזית מערבית יש להתאים את הפתחים בהתאם להערות ע"ג התכנית
x200f#x200ea#x200e#x200f. #x200f#

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2020/0352.03</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

צוקרמן ברוך 14, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	12	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2020/352 תוספת בניה לבניין קיים.

2020/352.1 תוספת בניה לבניין קיים.

2020/352.2 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בנין מגורים קיים בן 9 קומות

מצב מוצע :

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

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

תוכנית קומה ג, מפלס +8.46, משפחת הרבסט :

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

תוכנית קומה ד, מפלס +11.28, משפחת אקשטיין :

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

ברחוב צוקרמן 14 , נווה יעקב גוש 30647 חלקה 12.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

בניה שלא בהינף אחד

בניה בשונה מנספח הבינוי

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

התנגדויות :

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

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

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה נדונה בוועדה ביום 18/12/2024, עקב טעות הוכנס תנאי המתייחס לחיזוקים הנדרשים. אולם מבדיקה נוספת התברר כי היות והבניה מבוקשת בחזית צדית ואין בניה על הגג, אין צורך בחיזוקים במסגרת בקשה זו ועל כן אין צורך להתייחס לחיזוקים במסגרת הבקשה.

עוד יובהר כי התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לפיו מדובר בתוספת בניה עצמאית. כמו כן ההתנגדות אינה רלוונטית כיוון שכאמור מדובר בבינוי בצד ולא בגג, וההתנגדות עוסקת רק בבינוי על הגג. לאור האמור מבוקש תיקון של ההחלטה, הנוסח המוצע יחליף את הנוסח שהתקבל ביום 18/12/2024.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 478057 תחילת תוקף : 21/09/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ב הבקשה נדונה בוועדה ביום 18/12/2024, עקב טעות הוכנס תנאי המתייחס לחיזוקים הנדרשים. אולם מבדיקה נוספת התברר כי היות והבניה מבוקשת בחזית צדית ואין בניה על הגג, אין צורך בחיזוקים במסגרת בקשה זו ועל כן אין צורך להתייחס לחיזוקים במסגרת הבקשה. עוד יובהר כי התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לפיו מדובר בתוספת בניה עצמאית.	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

כמו כן ההתנגדות אינה רלוונטית כיוון שכאמור מדובר בבינוי בצד ולא בגג, וההתנגדות עוסקת רק בבינוי על הגג. לאור האמור מבוקש תיקון של ההחלטה, הנוסח המוצע יחליף את הנוסח שהתקבל ביום 18/12/2024.		
הוועדה הקריאה את טענות המתנגדים והחליטה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים. הוועדה הקריאה את טענות המתנגד, שטען כי הוא גם יהיה מעוניין בהמשך לבנות על הגג וכי לאחר בניית התוספות המוצעות עתה במסגרת התיק הנדון, הוא יצטרך לשאת בעלויות של החיזוקים. הוועדה מקבלת את טיעוני ההתנגדות ומחליטה כי תוגש כתב התחייבות חתום על ידי עו"ד ע"י מבקשי ההיתר, לפיו כל המבקשים יישאו באופן יחסי לחיזוקים. בנוסף, יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	18/12/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל תיכנונית, התקבלה התנגדות מאחד מבעל הדירות בבניין היות וגם רוצה לבנות על הגג, וטוען שלאחר בניית הדיירים לא יוכל לבנות מבחינת חיזוק מבנים והבינה על הגג תעלה לו כסף רב בעקבות הבקשה שהוגשה. התקבל אישור חיזוק מבנים כנדרש-ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים.	04/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. ת וקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 478057 תחילת תוקף : 21/09/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *478057 תחילת תוקף 21.09.2019 מגורים ב *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים גובה בניה המירבי ומס' בקומות המירבי המצוין בנספח מס' 1 מס' יחדיות הדירות המירבי בתוכנית זו. המוצע בבקשה אינו חורג לעניין סטיה ניכרת. פרסום הקלות :	04/12/2024	חוות דעת תכנונית

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

מניעה לאשר. מרפסות : מפורט בסעיף נספח בינוי . חניה : לא מוצע לא רלוונטי. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל דירה , תואם נספח בינוי אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות, מס' יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי תכסית, פריסת גדרות, ניהול מי נגר, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי חיזוק מבנים : התוכנית כוללת בהוראותיה סעיף זה התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש- עומד במותר. תימוכין קנייניים : בקשה תואמת נספח בינוי- לא נדרש. שלביות ביצוע :		

עפ"י התב"ע: תוספות הבניה בחזיתות הבנין מכוח תוכנית זו תבוצע בעמודות שלמות בלבד . מוצע בבקשה : בניה בקומות ג+ד על מעטפת בקומות התחתונות , פורסמה הקלה : בניה שלא בהינף אחד , ובניה בשונה מנספח הבינוי, עומד במותר ואין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל תכנונית-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה- לא נדרש. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 30.10.2024		
בניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח הבינוי	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדה ביום 18/12/2024, עקב טעות הוכנס תנאי המתייחס לחיזוקים הנדרשים. אולם מבדיקה נוספת התברר כי היות והבניה מבוקשת בחזית צדית ואין בניה על הגג, אין צורך בחיזוקים במסגרת בקשה זו ועל כן אין צורך להתייחס לחיזוקים במסגרת הבקשה.

עוד יובהר כי התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לפיו מדובר בתוספת בניה עצמאית.

כמו כן ההתנגדות אינה רלוונטית כיוון שכאמור מדובר בבינוי בצד ולא בגג, וההתנגדות עוסקת רק בבינוי על הגג.

לאור האמור מבוקש תיקון של ההחלטה, הנוסח המוצע יחליף את הנוסח שהתקבל ביום 18/12/2024.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2002/0560.06</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, הפיכת שטח אחסנה לעיקרי, תוספת קירוי גג רעפים והכשרת ריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אלמקיאס דוד
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הדף היומי 604 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2845	תחילת תוקף	22/04/1982			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה לבניין 604 הנידונה הינו :

- בתאריך 02.09.1979 בת.ב 1977/0141.00 ובו אושר " בניין חדש " .

- בתאריך 25.03.1980 בת.ב 1977/0141.01 ובו אושר " בניין חדש " .

- בתאריך 22.02.2024 בת.ב 2002/0560.05 ובו אושר " תוספת בניה לדירה מס' 7 " .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב הדף היומי 604 בניין בן 3 קומות .

גוש : 30718 חלקה : 17.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

דירה מס' 13-

חזית צפון מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים וחצר אנגלית.

חזית דרומית-ריצוף חצר, פרגולה, שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1."תוספת בניה בחישוב 6% בחלק היחסי".

2. "ריצוף חצר".

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי וחריגה מקו בניין צידי".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/06/04 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלה התנגדות 1 .

x200f#x200f: #x200f#בנכס#x200f#x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 17.

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

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ע"פ תיק מידע זה תבע 2845-לא קבעה קווי בניין. לא התקבל סימון קו בניין לא ניתן לבחון את כל הבינוי חדשה המוצע ע"כ להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה להותיר רק את הריצוף החצר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענתם : התקבלה התנגדות - מאת ציפורה דינה לינדה, כתובת המתנגדת – בבנין המבוקש , דירה 21 . "הבקשה עניינה בניה פרטית על גבי רכוש משותף, למבקש אין רוב ואף לא מחצית מהזכויות במקרקעין". לאחר תיקון ההרמוניקה, המלצת האגף לזמן מתנגדים. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2845 תחילת תוקף : 22/04/1982 ייעוד הקרקע :	05/02/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 2845 -תחילת תוקף 22/04/1982, אזור מגורים 5. כפיפות : תכנית מתאר 62. * 2264 -תחילת תוקף 07/07/1977. חוק תכנון ובנייה. סטייה ניכרת : בתוכנית 2845- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. נספח בינוי : בתוכנית 2845- לא קיים נספח בינוי. מס' קומות : מוצע השלמת קומה קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : מוצע בבקשה זו ששטחים מכוח וויתורי זכויות של שכן ושטחים מכוח קלות כמותית 6% . חישוב 6% הקלה : שטח המגרש-4810 מ"ר.		

4810 * 6% = 60.288 מ"ר - חלקי 18 תתי חלקות (603 ו-604) אשר קיימת ע"פ נסח טאבו=03.16 מ"ר. לבניין מס' 601- יש תבע חדשה 1027531- לא מקבל הקלה זו. חישוב יתר זכויות : ע"פ תבע 2845- מגרש 1 סה"כ רצפה למגורים – 2592 מ"ר. תבע 1027531- חלקה על בניין מס' 601 ע"כ הדיירים בבניין זה לא נחשבים בחישוב. ע"כ השטחים מתחלקים בין בניינים מס' 603 ו-604 סה"כ 18 דיירים. ההיתרים מקוריים מכוח תבע (רצפה למגורים) : תיק מס' 1977/138- (601)- 628.20 מ"ר. תיק מס' 1977/140- (603)- 624.89 מ"ר. תיק מס' 1977/141- (604)- 1257.84 מ"ר. סה"כ אושרו שטחים במגרש- 2510.93 מ"ר- פחות 2592 מ"ר ע"פ התבע- 81.07 מ"ר. סה"כ שטחים שנותרו לניצול- 81.07 מ"ר. לחלק ל-18 תתי חלקות=4.50 מ"ר- לכל דייר. סה"כ לכל יח"ד-4.50 מ"ר (יתרת זכויות) +16.03 מ"ר (הקלה 6%) = 20.53 מ"ר. התקבל וויתור זכויות מדירה מס' 8 בבניין מס' 604 בשטח-20 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : דירה מס' 13- חזית צפון מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 27.61 מ"ר. חזית דרומית-מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.81 מ"ר. השטחים המוצע בבקשה עומדים בשטחים המותרים . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6837/2023 שהוגש מיום 2023.10.29 ע"י המח' למידע תכנוני.		

ע"פ תיק מידע זה תבע 2845-לא קבעה קווי בניין. לא התקבל סימון קו בניין לא ניתן לבחון את כל הבינוי חדשה המוצע ע"כ להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה להותיר רק את הריצוף החצר. חצר : קומת קרקע מפלס +0.00 : דירה מס' 13- חזית דרומית-ריצוף חצר בשטח - 94.59 מ"ר-אין מניעה לאשר. פרגולה – יש להסיר מהבקשה לבקשה ע"פ תקנות הפטור. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בנייה על חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. הוגשו חתימות במעמד פתיחת התיק כנדרש. שלביות ביצוע : תכנית 2845 לא חל סעיף שלביות ביצוע. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 31.12.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע :		

ניתן אישור בתאריך 08.08.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 2845 אינה כוללת נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : ע"פ תיק מידע זה תבע 2845-לא קבעה קווי בניין. לא התקבל סימון קו בניין לא ניתן לבחון את כל הבינוי חדשה המוצע ע"כ להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה להותיר רק את הריצוף החצר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענותם : התקבלה התנגדות - מאת ציפורה דינה לינדה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש , דירה 21 . "הבקשה עניינה בניה פרטית על גבי רכוש משותף, למבקש אין רוב ואף לא מחצית מהזכויות במקרקעין". לאחר תיקון ההרמוניקה, המלצת האגף לזמן מתנגדים.		
תוספת בניה בחישוב 6% בחלק היחסי ריצוף חצר	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי וחריגה מקו בנין צידי .		

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

ע"פ תיק מידע זה תבע 2845-לא קבעה קווי בניין.

לא התקבל סימון קו בניין לא ניתן לבחון את כל הבינוי חדשה המוצע ע"כ להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה להותיר רק את הריצוף החצר.

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

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות - מאת ציפורה דינה לינדה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 21 .

"הבקשה עניינה בניה פרטית על גבי רכוש משותף, למבקש אין רוב ואף לא מחצית מהזכויות במקרקעין".

לאחר תיקון ההרמוניקה, המלצת האגף לזמן מתנגדים.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1986/0247.06</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן משה שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי ניצרי כהן ברכה
מתכנן השלד	פמיני משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

צונדק 26 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	69	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2745	תחילת תוקף	02/04/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 26.07.2001 בת.ב 2001/0231.00 ובו אושר "תוספת קומה חלקית".

- בתאריך 08.11.2004 בת.ב 2001/0231.01 ובו אושר "תוספת בניה לשש יח"ד".

- בתאריך 19.11.2004 בת.ב 2001/0231.02 ובו אושר "בניית 4 מרפסות "

- בתאריך 09.02.2016 בת.ב 2001/0231.03 ובו אושר "תוספת קומה ומרפסות".

- בתאריך 27.10.2021 בת.ב 2001/0231.04 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות".

- בתאריך 13.07.2021 בת.ב 13.07.2021 ובאשר "תוספת בניה , גשרון כניסה לבניין, ממ"ד ומרפסות זיז".

- בתאריך 19.07.2011 בת.ב 19.07.2011 ובאשר "תוספת בניה להרחבת יח"ד אחת בקומה א'".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב צונדק 26 בניין מדורג בן 3 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30723 חלקה : 69.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +5.42 :

מש' ששון- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות :

" ממ"ד מחוץ לקו בניין".

" הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד ".

"הקלה בשונה מנספח בינוי " .

"מרפסת מחוץ לקו בניין ובעומק של 2 מ' ".

תום מועד התנגדויות בתאריך 14.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 69.

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

מידע קודם

מתאריך	
18/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה

התוספת הבינוי המוצעת תואמת נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת בודדת בחזית זו ע"כ יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה + חתימה של בעלי הדירה למוצע. -יש להציג תוכנית צל כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסות : קומה ב' במפלס +5.42 : מש' ששון- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקוו בנין . בשטח-11.00 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות הכפופות למתאר ניתן לבקש מרפסות בעומק 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 חזית אנכיות או אופקיות . מוצעת מרפסת בודדת בכניסה המבוקשת ע"כ יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה + חתימה של בעלי הדירה למוצע. -יש להציג תוכנית צל כנדרש. -יש להציג טבלה ממוצע שטחי מרפסות ע"פ מדיניות מהנדס העיר.		36
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5237	18/02/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 25/12/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 5237 - תחילת תוקף 25/12/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * 2745 - תחילת תוקף 02/04/1981, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 5237 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 5237 קיים נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב) . ע"פ הוראות התבע : 9-א' "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספחים 1-12 בהתאמה ובהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת. " סעיף 9ב' - "החלוקה הפנימית של תוספת הבניה שע"פ מספחי הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין ומשטחי הבנייה המרביים". במעמד פתיחת התיק פורסמו" הקלה בשונה מנספח בינוי". מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.42 : מש' ששון- מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר.		

ומרפסת זיז – בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6305.00 שהוגש מיום 28.06.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי בניין מאושרים-(ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : מוצע הרחבה ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה . שטח בניה : ע"פ תבע 5237 ונספח בינוי מס' 1 . טבלה שטחי בנייה לתוספות- עבור הבינוי דירה מס' 3 – 24 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.42 : מש' ששון- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.98 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : במסגרת בבקשה זו לא מוצע מרחב מוגן. ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף .		

מרפסות : קומה ב' במפלס +5.42 : מש' ששון- מוצעת מרפסת זיו לא מקורה חורגת מקוו בניין . בשטח-11.00 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות הכפופות למתאר ניתן לבקש מרפסות בעומק 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 חזית אנכיות או אופקיות . מוצעת מרפסת בודדת בכניסה המבוקשת ע"כ יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע. -יש להציג תוכנית צל כנדרש. -יש להציג טבלה ממוצע שטחי מרפסות ע"פ מדיניות מהנדס העיר. שלביות ביצוע : תכנית 5237 סעיף 9 י" - "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 שמעליה". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה משלביות ביצוע ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. תימוכין קניינים : התוספות המוצעות תואמות במדויק נספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות. אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 22.12.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע :		

ניתן אישור בתאריך 17.12.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 5237- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : התוספת הבינוי המוצעת תואמת נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת בודדת בחזית זו ע"כ יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה + חתימה של בעלי הדירה למוצע. -יש להציג תוכנית צל כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מממד מחוץ לקו בניין הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בשונה מנספח בינוי		
מרפסת מחוץ לקו בניין ובעומק של 2 מטר.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

משלוח הודעות לפי תקנה 36

התוספת הבינוי המוצעת תואמת נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת זיז המוצעת בודדת בחזית זו ע"כ יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע.

-יש להציג תוכנית צל כנדרש.

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

מרפסות:

קומה ב' במפלס +5.42:

מש' ששון- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקוו בניין.

בשטח-11.00 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 2.00 מ' בקשות הכפופות למתאר ניתן לבקש מרפסות בעומק 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 חזית אנכיות או אופקיות.

מוצעת מרפסת בודדת בכניסה המבוקשת ע"כ יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע.

-יש להציג תוכנית צל כנדרש.

-יש להציג טבלה ממוצע שטחי מרפסות ע"פ מדיניות מהנדס העיר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2017/0999.03</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שימוש, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, תוספת מחסן מכוח 5% שטחי נגישות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אטינגר איטה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	סורוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הרב כהנמן 2, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	67	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ה	תחילת תוקף	05/09/2015			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמת שלמה, הכוללת מבנה מגורים בן 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מרפסות זיז וכן תוספת מעלית לצורך נגישות הכוללת מעברי גישה עבור נכה (מצורף תו נכה בארכיב האופטי), תוספת שטחי שירות, שינויים קלים בפיתוח.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 0.00 + קומת קרקע: מוצע פריצת גדר וריצוף חצר משותפת, כמו כן מוצעת מעלית חיצונית.

מפלס 5.92 + קומה ב': מוצע עבור דירה מס' 8, 2 מרפסות זיז שינוי בפתחים הכוללים הפיכת חלון לדלת ואטימת חלון, פריצת חלונות בחדר המדרגות המשותף.

עבור דירה 6 מוצע שטח שרות עבור הנגשת היציאה מהמעלית לדירה, כמו כן מוצע פריצת פתח לדירה,

מרפסת זיז, שינוי מיקום המדרגות שאושרו בהיתר קודם 17/999.2, פריצת חלונות.

מפלס +8.88 קומה ג': עבור דירה 8 מוצע שינוי בפתחים, ופריצת חלונות בחדר המדרגות המשותף.

עבור דירה 6 מוצע שטח שירות עבור הנגשת היציאה מהמעלית, הסבת מרפסת שניתנה בהיתר קודם למחסן עבור ציוד רפואי, שינויים בפתחים וניוד שטח עיקרי המופיע בהיתר קודם 17/999.2 לשטח מרפסת והפיכת שטח מרפסת לשטח עיקרי בעקבות שינוי מיקום מדרגות שניתן בהיתר הנ"ל

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים ההיתרים הבאים :

1994/0258.00 : היתר הבניה המקורי של הבניין שהופק בתאריך 24/08/1994

2017/999.2 : הופק היתר בניה עבור תוספות בניה תואמות תב"ע לדירה מס' 6,8,7 בהיקף של 231.58 מ"ר.

סוג בקשה : בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, תוספת מחסן מכוח 5% שטחי נגישות.

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות :

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק להלן נוסח ההקלות :

-הקלה לשימוש 5% שטחי שירות לצורך נגישות/ גישה למעלית.

-הקלה מקוי בנין בגין בניית מעלית לנגישות.

-שנוי מנספח הבנוי בגין בניית מעלית לנגישות כולל שטחי שירות.

-הבלטת מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין.

-שנוי מנספח בנוי בניוד שטח מאושר באותה הקומה ובאותה החזית.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות 17/12/2024

לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- התקבל אישור במייל מניר מרגלית כי אין צורך באישור זה מתוּק בארכיב האופטי.

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיים נסח

טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה

מידע קודם

מתאריך		
מרפסת מס' 13 : עומק : 2 מ' רוחב : 6 מ' שטח : 11.99 מ"ר בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 בהוראות הבנוי ניתן לאשר מרפסות זיו מעבר לקו הבנין המאושר בתכנית התקפה ובלבד שישמרו מרווחי בניה של לפחות 2.70 מגבול המגרש הצדדי והאחורי ו- 2 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי - המוצע אינו עומד בדרישה, יש לצמצם את עומק המרפסת על מנת שהמרווח יעמוד על 2.7 מ' לפחות. כמו כן תותר תוספת מרפסות זיו מקורות ושאינן מקורות באופן ששטח המרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ואשר לא יעלה על השטח המותר לבניה ובלבד ששטחן הכולל של כלל מרפסות הבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבנין – המוצע עומד בדרישה יש לוודא כי לא קיימת מרפסת קיימת מתחת למרפסת המוצעת בכדי לאפשר מרפסת סוכה לכל דירה – המוצע עומד בדרישה. - כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות ויש לציין זאת בדבר תכנית הצל למרפסות בצורה מפורשת במהות הבקשה. *כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל. תיקונים עפ"י תכנית a	18/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000ה תחילת תוקף : 05/09/2015 ייעוד הקרקע :	18/02/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000 תחילת תוקף : 05/09/2015, קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין קווי בנין מס' יח"ד, מס' קומות, הריסה ונסיגה בכל הקומות. 5022 1132786 שינוי הוראות בנוי בתכניות 14000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תכנית 1132786 מבטלת את סעיפי סטייה ניכרת מתכנית 14000 לעניינים הבאים : בניית מרפסת מעבר לקו הבנין, שלביות ביצוע, נסיגות והריסת עבירות בניה כתנאי לתחילת עבודות, שאר הסעיפים הינם עפ"י תכנית 14000. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי בתכנית זו קיים נספח בינוי מפורט. נספח הבינוי מנחה המחייב לעניין קווי בנין מס' יח"ד, מס' קומות, הריסה ונסיגה בכל הקומות. הבקשה אינה תואמת לנספח הבנוי : מפלס 0.00 + קומת קרקע : מוצע פריצת גדר וריצוף חצר משותפת, כמו כן מוצעת מעלית חיצונית. מוצעת תוספת של פיר מעלית בחלק הצפוני של הבניין מעבר לקו הבניין. המעלית אינה תואמת נספח בנוי ומבוקשת מכח תכנית 5022. בדיקת התאמתה לתכנית 5022 : המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית לבין גבול המגרש		

אינו פוחת ממטר המבנה אינו מבנה לשימור בוצע פרסום כנדרש ויידוע בדבר תוספת המעלית והוגשו חתימות שכנים. התוספת הינה בחזית צידית (צפונית) המעלית המבוקשת אינה נותנת פתרון נגישות עבור כל יח"ד, מאחר וחדר המדרגות בבנין הינו פנימי ולא קיים מקום נוסף עבור תוספת מעלית אין מניעה מלאשר. לעניין ריצוף החצר המשותפת הוגשו חתימות שכנים כנדרש – אין מניעה מלאשר. מפלס +5.92 קומה ב' : מוצע עבור דירה מס' 8, 2 מרפסות זיז שינוי בפתחים הכוללים הפיכת חלון לדלת ואטימת חלון, פריצת חלונות בחדר המדרגות המשותף. מרפסת מס' 11 : עומק : 1.50 מ' רוחב : 0.90 מ' שטח : 2.85 מ"ר מרפסת מס' 12 : עומק : 2 מ' רוחב : 4.56 מ' שטח : 9.10 מ"ר בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 בהוראות הבנוי ניתן לאשר מרפסות זיז מעבר לקו הבנין המאושר בתכנית התקפה ובלבד שישמרו מרווחי בניה של לפחות 2.70 מגבול המגרש הצדדי והאחורי ו- 2 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי - המוצע עומד בדרישה כמו כן תותר תוספת מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות באופן ששטח המרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ואשר לא יעלה על השטח המותר לבניה ובלבד ששטחן הכולל של כלל מרפסות הבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבנין – המוצע עומד בדרישה יש לוודא כי לא קיימת מרפסת קיימת מתחת למרפסת המוצעת בכדי לאפשר מרפסת סוכה לכל דירה – המוצע עומד בדרישה		

לענין שינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר. עבור דירה 6 : מוצע שטח שרות עבור הנגשת היציאה מהמעלית לדירה , השטח המבוקש הינו מכח 5% נגישות. השטח המותר מכח זה הינו 48.4 מ"ר השטח המוצע בבקשה 10.68 מ"ר – כמותר – אין מניעה מלאשר. - מוצע פריצת פתח לדירה, שינוי מיקום המדרגות שאושרו בהיתר קודם 2.999/17 , פריצת חלונות – אין מניעה מלאשר. מרפסת מס' 13 : עומק : 2 מ' רוחב : 6 מ' שטח : 11.99 מ"ר בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 בהוראות הבנוי ניתן לאשר מרפסות זיז מעבר לקו הבנין המאושר בתכנית התקפה ובלבד שישמרו מרווחי בניה של לפחות 2.70 מגבול המגרש הצדדי והאחורי ו- 2 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי - המוצע אינו עומד בדרישה, יש לצמצם את עומק המרפסת על מנת שהמרווח יעמוד על 2.7 מ' לפחות. כמו כן תותר תוספת מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות באופן ששטח המרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ואשר לא יעלה על השטח המותר לבניה ובלבד ששטחן הכולל של כלל מרפסות הבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבנין – המוצע עומד בדרישה יש לוודא כי לא קיימת מרפסת קיימת מתחת למרפסת המוצעת בכדי לאפשר מרפסת סוכה לכל דירה – המוצע עומד בדרישה. - כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות ויש לציין זאת בדבר תכנית הצל למרפסות בצורה מפורשת במהות הבקשה. *כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל. מפלס +8.88 קומה ג' : עבור דירה 8 מוצע שינוי בפתחים, ופריצת חלונות בחדר המדרגות המשותף – אין פגיעה חזותית והתקבלו חתימות רוב דיירי הבניין אין מניעה מלאשר עבור דירה 6 מוצע שטח שירות עבור הנגשת היציאה מהמעלית,		

סגירת מרפסת שניתנה בהיתר קודם למחסן עבור ציוד רפואי- השטח המבוקש הינו 7.25 מ"ר, סך השטחים המותרים מכח 5% נגישות בבנין הינו 48.4 סך השטחים המבוקשים בבקשה זו 10.68 (מעברים) + 7.25 אחסנה עבור ציוד רפואי = 17.93 מ"ר עומד בשטחים המותרים ואף פורסמה הקלה לעניין זה אין מניעה מלאשר שינויים בפתחים וניוד שטח עיקרי המופיע בהיתר קודם 17/999.2 לשטח מרפסת והפיכת שטח מרפסת לשטח עיקרי בעקבות שינוי מיקום מדרגות שניתן בהיתר הנ"ל . השנוי המוצע מבטל את הנסיגה הקיימת, התכנית החלה משנה את הוראותיה לעניין נסיגות אשר הינן סטיה ניכרת בתכנית "יותרו שינויים בהן לעת מתן היתר בניה ובלבד שיתואמו עם מהנדס העיר או אי מי מטעמו. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5859 שנמסר בתאריך: 04/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 14000ה. התוספת המבוקשת נמצאת בתחום קווי הבניין למעט המעלית המבוקשת והמרפסות פורסמה הקלה בגין חריגות אלו, אין מניעה מלאשר למעט מרפסת בחזית צידית אשר יש לצמצם את עומקה על מנת שיעמוד במותר עפ"י הוראות התכנית החלה. שטחים : שטחי בניה – שטחים עיקריים לא מוצע שטחים עיקריים מוצע ניוד שטח עיקרי שניתן בהיתר קודם לשטח מרפסות בעקבות שינוי מיקום מדרגות המופיעות בהיתר - 2017/999.2 אין מניעה מלאשר שטחי בניה – שטחי שרות מוצעת תוספת של מעלית, מעברי גישה למעלית וחדר אחסנה עבור ציוד רפואי מכח 5% נגישות, בבניין קיים ניתן לאשר תוספת של שטחי שירות עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מתחייבות מפרק ה'1 לחוק שיווין לאנשים עם מוגבלויות. סך שטח מבוקש לנגישות הינו 17.93 מ"ר . שטח החלקה הינה 968 מ"ר ולכן ניתן לניצול 48.4 מ"ר. עומד במותר ואין מניעה לאשר. מספר קומות		

מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 אין תוספת קומות בבקשה גבהים הגובה הסופי לבניין על פי נספח : 13.10+, אין תוספת גובה בבקשה למעט המעלית אין מניעה מלאשר. מספר יחידות דיור בבקשה אין תוספת יח"ד שלביות ביצוע שנוי הוראות הבנוי שבתכנית לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה מבוטלות ובמקומן יחולו הוראות. ממ"דים / חדר מחוזק לא מוצע בבקשה חיזוק מבנים :		

בתב"ע זו קיים סעיף חיזוק מבנים" "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין הופק לאחר שנת 1980 ולכן אין צורך בחיזוק חלקי מבנה להריסה : מבנים המסומנים בסימון הריסה בתשריט יחרסו כתנאי לתחילת עבודות		
הקלה לשימוש 5% שטחי שירות לצורך נגישות/גישה למעלית. הקלה מקווי בנין בגין בניית מעלית לנגישות. שינוי מנספח בינוי בגין בניית מעלית לנגישות כולל שטחי שירות. הבלטת מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין . שינוי מנספח בינוי בניוד שטח מאושר באותה הקומה ובאותה החזית.	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מרפסת מס' 13 :

עומק : 2 מ'

רוחב : 6 מ'

שטח : 11.99 מ"ר

בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 בהוראות הבנוי ניתן לאשר מרפסות זיז מעבר לקו הבנין המאושר בתכנית התקפה ובלבד שישמרו מרווחי בניה של לפחות 2.70 מגבול המגרש הצדדי והאחורי ו- 2 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי - המוצע אינו עומד בדרישה, יש לצמצם את עומק המרפסת על מנת שהמרווח יעמוד על 2.7 מ' לפחות.

כמו כן תותר תוספת מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות באופן ששטח המרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ואשר לא יעלה על השטח המותר לבניה ובלבד ששטחן הכולל של כלל מרפסות הבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבנין – המוצע עומד בדרישה

יש לוודא כי לא קיימת מרפסת קיימת מתחת למרפסת המוצעת בכדי לאפשר מרפסת סוכה לכל דירה – המוצע עומד בדרישה.

- כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבנין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות ויש לציין זאת בדבר תכנית הצל למרפסות בצורה מפורשת במהות הבקשה.

*כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל.

תיקונים עפ"י תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	2024/0169.00
מספר סידורי	32

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת עמודת ממ"ד ותוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמאי כורש
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חזן תהילה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

מרגלית 33, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
א2227	תחילת תוקף	01/11/1979			
א2227	תחילת תוקף	01/11/1979			
4200	תחילת תוקף	07/05/1992			
5/28/03	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף. לבניין 2 כניסות

ברחוב המרגלית 33, גילה

גוש : 28052

חלקה : 53

מצב מוצע :

עבור 4 יח"ד מוצעת עמודת ממ"דים ומרפסות זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

בנית ממ"ד

חריגה מקו בנין לבנית ממ"ד

חריגה מקו בנין לבנית מרפסת

בנית מרפסת בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים

הקלה מהוראת תב"ע 4200 המציין כי לא תותר בנית מרפסת זיז

תום מועד הגשת התנגדויות 22/10/2024

ע"פ נתוני המערכת לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 53

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

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	כאשר נדרש להסיר את מרפסות הזיז אשר לא עומדות בתקנות ולא ניתן לאשרן. מרפסת זיז :
	שטח : 4.94 מ"ר. ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסות מקורות עד 12 מ"ר לדירה. קיימת עמידה במותר.
	מרווח : 1.4 מ'. קו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח

ומלבד שיוותר 2.70 מ' מגבול החלקה. מוצעת חריגה בשיעור העולה על המותר. עומק : 1.4 מ'. ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ללא פרסום הקלה. מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה ובעמידה בשטח ומרווח. כאמור פורסמה הקלה אך אין עמידה במרווח. לאור האמור נדרש להסיר את המרפסת היות וצמצום החריגה במרווח יצור מצב של מרפסת לא ישימה. נדרש להסיר תכניות הצל למרפסות בהתאם. צמד : לא ניתן לאשר את המרפסות. לא רלוונטי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4200 תחילת תוקף : 07/05/1979 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2227 א' תחילת תוקף 01/11/1979 4200 תחילת תוקף 07/05/1992 תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית מס' 4200 כוללת בהוראותיה סעיף גורף לענין סטיה	04/02/2025	חוות דעת תכנונית

ניכרת. דהיינו אין סטיה ניכרת בתכנית. נספח בינוי : קיימים נספחי בינוי בקנ"מ 1: 100. הנפחים שותקים = מחיביים קיים תשריט בקנ"מ 1: 1250 הבקשה מבוקשת בשונה מנספח, לא פורסמה הקלה. הנושא מובא להכרעת הבוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו כרלונטיות גם להקלה הזו היות ומהות הבקשה מעידה על שינוי מנספח, וניתן להבין זאת גם מנוסחי ההקלות. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 12 א(2) שבהוראות תכנית 4200 : בקשה להיתר תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין"... מוצעת עמודת ממ"דים ומרפסות זיז קיימת עמידה בשלביות. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6464 שהוגש מיום 30/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בנין כתום ע"י ע"ב. יצויין כי מקו בניין כתום ניתן לחרוג לממ"דים ומרפסות בלבד. ומצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין עמודת ממ"דים, מרפסות זיז ותכניות צל לממ"ד ומרפסות. ראה הרחבה בסעיפים מטה. נוהל בקרה הנדסית :		

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות לנוהל בקרה הנדסי וכן לא נדרש ע"פ תצהיר המהנדס. לא רלוונטי. מס' קומות / מס' יח"ד / גובה : הבקשה הינה עבור ממ"ד ומרפסת זיז לדירות קיימות ומוצע במפלס הקומה. לא מבוקש שינוי בגובה / מס' יח"ד / קומות. שטחי בניה : ש.עיקרי : בבקשה לא מבוקש שטח עיקרי אלא ש. שירות עבור ממ"ד. ראה הרחבה מטה. ש.שירות : מוצע ממ"ד. ממ"ד : מוצעת עמודת ממ"דים עובר 4 דיירים. העמודה פונה לכיוון חזית מזרחית צידית. ע"פ מדניות מה"ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. פורסמה הקלה בפתחת התיק אודות חריגת הממ"ד שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. תכנית צל : ע"ב הציג תכנית צל עבור 2 עמודות נוספות בכניסה נשואת הבקשה. תכנית הצל פונה לחזית הקידמית וחורגת מקו בניין כתום, אך ניתן לאשרה בהתאם למדיניות אשר פורטה מעלה. יצוין כי קיימת עמודה רביעית אשר אליה לא הוצגה תכנית צל. עמודה זו הינה פנימית ותכנון תכנית צל עבורה מורכב. היות		

ועמודה זו אינה משפיעה חזותית על המבנה לא נדרש להגיש תכנית צל, ומיקום הממ"ד בעמודה זו יבחן בצורה פרטנית ככל ויבוקש. יצוין עוד כי קיימת בקשה מס' 2020/510.01 בכניסה הסמוכה. הבקשה כוללת בין היתר ממ"ד. הבקשה איננה כוללת התייחסות לתכנית צל לכניסה נשואת הבקשה. תימוכין קנינים : עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע ו- 1/3 מסה"כ בעלי החלקה / כניסה נושאת הבקשה. 2/3 עבור ממ"ד- מוצעים 4 ממ"דים מתוך 4. קיימת עמידה בתימוכין הקניינים הנדרשים עבור הממ"ד. 1/3 עבור שימוש בשטח משותף- בכניסה נושאת הבקשה קיימות 16 תתי חלקות, דהיינו $5.3 = 16/3$ ע"פ טופס 1 והסכמות שכנים מצורפים בא.א התקבלו 10 חתימות. קיימת עמידה בתימוכין הנדרשים. מרפסת זיז : מוצעות מרפסות זיז מקורות (למעט העליונה) עבור יח"ד אליהן מוצע הממ"ד. ע"פ סעיף 10 (ה) הקמת מרפסות זיז אסורה. פורסמה הקלה עבור מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית. כאמור מקו בניין כתום ניתן לאשר חריגה למרפסות. להלן בחינת המרפסת : שטח : 4.94 מ"ר. ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסות מקורות עד 12 מ"ר לדירה. קיימת עמידה במותר. מרווח : 1.4 מ'. קו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ומלבד שיוותר 2.70 מ' מגבול החלקה. מוצעת חריגה בשיעור העולה על המותר. עומק : 1.4 מ'. ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ללא פרסום הקלה. מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה ובעמידה בשטח ומרווח. כאמור פורסמה הקלה אך אין עמידה במרווח. לאור האמור נדרש להסיר את המרפסת היות וצמצום החריגה במרווח יצור מצב של מרפסת לא ישימה. נדרש להסיר תכניות הצל למרפסות בהתאם.		

צמד : לא ניתן לאשר את המרפסות. לא רלוונטי. תנאים לדיון : איכות הסביבה – סומן כלא שייך ע"י המערכת, פחות מ-80 מ"ר שפ"ע- התקבלה אישור מתאריך 30/1/2024 ע"י עינבל כהנה. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
בנית ממ"ד חריגה מקו בנין לבנית ממ"ד חריגה מקו בנין לבנית מרפסת בנית מרפסת בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים הקלה מהרואת תב"ע 4200 המציין כי לא תותר בנית מרפסת זיז	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לאשר בתנאים חלק מהבקשה

כאשר נדרש להסיר את מרפסות הזיז אשר לא עומדות בתקנות ולא ניתן לאשרן.

מרפסת זיז :

שטח : 4.94 מ"ר. ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסות מקורות עד 12 מ"ר לדירה. קיימת עמידה במותר.

מרווח : 1.4 מ'. קו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ומלבד שיוותר 2.70 מ' מגבול החלקה.

מוצעת חריגה בשיעור העולה על המותר.

עומק : 1.4 מ'. ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ללא פרסום הקלה. מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה ובעמידה בשטח ומרווח. כאמור פורסמה הקלה אך אין עמידה במרווח.

לאור האמור נדרש להסיר את המרפסת היות וצמצום החריגה במרווח יצור מצב של מרפסת לא ישימה.

נדרש להסיר תכניות הצל למרפסות בהתאם.

צמד : לא ניתן לאשר את המרפסות. לא רלוונטי.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2010/0691.01</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת, תוספת חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עוזרי ארז
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מרוה 12, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28113	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8387א	תחילת תוקף	22/03/2010			

תאור הבקשה

היתרים אחרונים :

על עורך הבקשה לציין את מס ההיתר המקורי של הבינוי הקיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין טורי ומדורג המשמש למגורים בן 4 קומות בכל חתך כאשר קיימות 2 קומות מתחת לכניסה

הקובעת, לבניין מס' כניסות ברחוב מרוה 12, גילה, בגוש : 28113 חלקה : 3

מצב מוצע :

מפלס +5.44 - מוצע תוספת מרפסת בחזית מזרחית בגודל של כ- 10.80 מ"ר.

מפלס +8.22 - מוצע תוספת קומה גג הכוללת מרפסת גג, חדר מחוזק ומדרגות פנימיות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית מרפסת ברוחב של 2.00"

"מרפסת זיז מחוץ לקו בניין"

"הוספת חלק מדר מחוזק מחוץ לקו בניין"

"הקלה לתוספת בניה בשונה מנספח בינוי עבור השלמת דירת גג."

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 26/03/2024

ולפי נתוני המערכת לא התקבלה התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

התיק.

מידע קודם

מתאריך	
09/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת התיק תוקן כנדרש ע"פ החלטת הוועדה.
	יש לציין שהפקת היתר בניה הנו כפוף לכניסה לתוקף של תכנית 1207158 אשר אמורה לאפשר תוספת 5% בפעימה אחת וכמובן בכפוף לעמידה בהוראותיה.
	כעת התיק מובא לוועדה לאישור בכפוף לשינויים ותנאים להלן הנדרש לתיקון :
	אך על עורך הבקשה להציג את מרפסות הצל המוצגות ע"ג

תכנית הקומות ע"ג החזית המזרחית, ראה הרמוניקה d . תוקן כנדרש קיימת תכנית d אשר נדרש לתיקונים קלים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8387א תחילת תוקף : 22/03/2010 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת התיק תוקן כנדרש ע"פ החלטת הוועדה. להלן פירוט כלל הסעיפים הנדרשות לתיקון ותוקנו כנדרש : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז מחוץ לקונטור הבניין כאשר לא הוצג קוו בנין רלוונטי, על ע"ב להציג תיק מידע שיכלול קוו בנין רלוונטי ולבחינת המרפסת ועמידה בתקנות סטיה ניכרת כולל למרפסות המוצגות בתכנית צל. עורך הבקשה פנה למחלקת המידע להמציא תיק מידע עדכני (ראה בצרופות). תיק מידע מס 2024/6298 מיום 23/09/2024 ובוא נוסף קו בניין כתום לבחינת התוספת שהינה עומד בתחום	04/02/2025	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין. מוצע במפלס 8.22+ תוספת על גג הבניין אשר החורגת מקווי הבניין, על עורך הבקשה לצמצם את המוצע כך שלא יהווה צמצום שטח בין קווי הבניין לגבול חלקה- עורך הבקשה פנה למחלקת המידע להמציא תיק מידע עדכני (ראה בצרופות). תיק מידע מס 2024/6298 מיום 23/09/2024 ובוא נוסף קו בניין כתום לבחינת התוספת שהינה עומד בתחום קווי הבניין. חדר מוחזק ניתן שיחרוג מקווי הבניין ע"פ תקנות- בתחום קווי הבניין. נספח בינוי והתייחסות לתוספות : קיים נספח בינוי מנחה למעט עניין מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין. מוצע במפלס 5.44+ מרפסת זיז אשר לא תואמת נספח בינוי בשטח של כ- 10.80 מ"ר כאשר מדובר בתכנית בסמכות מקומית. עומק המרפסת- כ- 2.00 מ' פורסמה הקלה לעניין זה. תכנית צל- הוצגה תכנית צל לשאר דיירי הבניין בתכניות הקומות אך יש להציג בהתאם בחזיתות הרלוונטיות וכן לאחר הצגת קווי בניין רלוונטי יש לוודאות שתכנית הצל עומדת בתקנות סטייה ניכרת וגובה מהקרקע כולל המרפסת המוצעת- המרפסת מוצע בקומה 5.44+, עומדת בגובה הקרקע ועומדת בבניה במרווחים שהינה 40% מהמרווח. אך על עורך הבקשה להציג את מרפסות הצל המוצגות ע"ג תכנית הקומות ע"ג החזית המזרחית, ראה הרמוניקה d. צמד – מרפסת הגג המוצעת בקומה מעל יכולה להוות צמד כנדרש. מוצע במפלס 8.22+ :		

מרפסת גג התואמת נספח בינוי, כנדרש. תוספת שטח מכוח נספח ו-5% השלמת דירת גג, על ע"ב להציג בצד חישוב (ניתן ידנית בהרמוניקה) לשטח המותר ע"פ נספח ברוטו כך שיכלול המדרגות הפנימיות בנוסף לחלק היחסי ב-5% ולהציג והתאמתם למוצע בבקשה ברוטו דהיינו כולל המדרגות הפנימיות אך ללא החדר המחזק, כך שנוודא עמידה בזכויות הבניה המותרות- הוצג כנדרש. כמובן שבחישוב הרבובט ניתן להוריד את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישובי האגרות. מוצע חדר מחוזק בנוסף לנספח הבינוי כאשר התכנית לא מתייחסת לפתרון מיגוני כך שניתן לאשר בנוסף לנספח בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו בנוסף לקירות, אשר ע"פ התקנות הנו אפשרי גם מחוץ לקוו הבנין, אך יש ליישר בחזית הדרומית ע"פ הסימון בהרמוניקה a - מוצג עפ"י הרמוניקה a כנדרש. כמו כן ע"פ החישוב של הרבובט רואים שישנו שטח עיקרי ממרחב מוגן דירתי, מה שאומר שהשטח עובר את ה-9 מ"ר המותרים נטו, יש לסמן בבירור מיקום שטח זה בתכנית הקומה כך שימוקם בתוך קוו הבניין וכן שייכלל בשטח המותר מנספח הבינוי ולא בנוסף לו (הכוונה ל- 3.68 מ"ר הנוספים). לאחר תיקון הבקשה, מיקום ותכנון החדר המחוזק ייבחן בשנית ע"י הצוות המקצועי כך שימוקם במקום מיטבי וישתלב עם הבניין הקיים- הממ"ד מוצע כ- 12.07 מ"ר ללא שטחים עיקריים עומד במותר. מוצע 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת, התכנית כפופה למתאר הנחיית מנהל האגף הנה להציע בשטח שבין החדר המחוזק לפטיו כמסומן בקוו ירוק ע"ג הרמוניקה a ובתיאום מול בוחנת הרישוי היות ושטח בינוי החורג מקוו בנין ומצמצם את השטח בין קוו הבניין לגבול חלקה מהווה סטיה ניכרת. לאחר הצגת התיקון נושא השיפור האדריכלי ייבחן שנית. - עורך הבקשה פנה למחלקת המידע להמציא תיק מידע עדכני (ראה בצרופות). תיק מידע מס 2024/6298 מיום 23/09/2024 ובוא נוסף קו בניין כתום לבחינת התוספת שהינה עומד בתחום קווי הבניין. יש לציין שהפקת היתר בניה הנו כפוף לכניסה לתוקף של תכנית 1207158 אשר אמורה לאפשר תוספת 5% בפעימה אחת וכמובן בכפוף לעמידה בהוראותיה.		

פתחים : יש להתאים מיקום וגודל הפתחים המוצעים בחזית מזרחית לקיים בקומות מתחת ובאותו קו- מוצגים פתחים התואמים את הפתחים הקיימים כנדרש. חוות דעת אדריכלית : הנושא ייבחן לאחר השלמת התיקונים הנדרשים כמפורט לעיל. -על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a- תוקן כנדרש קיימת תכנית d אשר נדרש לתיקונים קלים.		
קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז מחוץ לקונטור הבנין כאשר לא הוצג קו בנין רלוונטי, על ע"ב להציג תיק מידע שיכלול קו בנין רלוונטי ולבחינת המרפסת ועמידה בתקנות סטיה ניכרת כולל למרפסות המוצגות בתכנית צל. מוצע במפלס +8.22 תוספת על גג הבניין אשר החורגת מקווי הבניין, על עורך הבקשה לצמצם את המוצע כך שלא יהווה צמצום שטח בין קווי הבנין לגבול חלקה. חדר מוחזק ניתן שיחרוג מקווי הבנין ע"פ תקנות. נספח בינוי והתייחסות לתוספות : קיים נספח בינוי מנחה למעט עניין מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין. מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז אשר לא תואמת נספח בינוי בשטח של כ- 10.80 מ"ר כאשר מדובר בתכנית בסמכות מקומית.	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

עומק המרפסת- כ- 2.00 מ' פורסמה הקלה לעניין זה. תכנית צל- הוצגה תכנית צל לשאר דיירי הבניין בתכניות הקומות אך יש להציג בהתאם בחזיתות הרלוונטיות וכן לאחר הצגת קוו בנין רלוונטי יש לוודות שתכנית הצל עומדת בתקנות סטייה ניכרת וגובה מהקרקע כולל המרפסת המוצעת . צמד – מרפסת הגג המוצעת בקומה מעל יכולה להוות צמד כנדרש. מוצע במפלס +8.22 : מרפסת גג התואמת נספח בינוי, כנדרש. תוספת שטח מכח נספח ו-5% השלמת דירת גג, על ע"ב להציג בצד חישוב (ניתן ידנית בהרמוניקה) לשטח המותר ע"פ נספח ברוטו כך שיכלול המדרגות הפנימיות בנוסף לחלק היחסי ב-5% ולהציג והתאמתם למוצע בבקשה ברוטו דהיינו כולל המדרגות הפנימיות אך ללא החדר המחוזק, כך שנוודא עמידה בזכויות הבניה המותרות. כמובן שבחישוב הרובוט ניתן להוריד את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישובי האגרות. מוצע חדר מחוזק בנוסף לנספח הבינוי כאשר התכנית לא מתייחסת לפתרון מיגוני כך שניתן לאשר בנוסף לנספח בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו בנוסף לקירות, אשר ע"פ התקנות הנו אפשרי גם מחוץ לקוו הבנין, אך יש ליישר בחזית הדרומית ע"פ הסימון בהרמוניקה a . כמו כן ע"פ החישוב של הרובוט רואים שישנו שטח עיקרי ממרחב מוגן דירתי, מה שאומר שהשטח עובר את ה-9 מ"ר המותרים נטו, יש לסמן בבירור מיקום שטח זה בתכנית הקומה כך שימוקם בתוך קוו הבנין וכן שיכלל בשטח המותר מנספח הבינוי ולא בנוסף לו (הכוונה ל- 3.68 מ"ר הנוספים). לאחר תיקון הבקשה, מיקום ותכנון החדר המחוזק ייבחן בשנית ע"י הצוות המקצועי כך שימוקם במקום מיטבי וישתלב עם הבנין הקיים. מוצע 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת, התכנית כפופה למתאר הנחיית מנהל האגף הנה להציע בשטח שבין החדר המחוזק לפטיו כמסומן בקוו ירוק ע"ג הרמוניקה a ובתיאום מול בוחנת הרישוי היות ושטח בינוי החורג מקוו בנין ומצמצם את השטח בין קוו הבנין לגבול חלקה מהווה סטייה ניכרת. לאחר הצגת התיקון נושא השיפור האדריכלי ייבחן שנית. יש לציין שהפקת היתר בניה הנו כפוף לכניסה לתוקף של תכנית 1207158 אשר אמורה ל אפשר תוספת 5% בפעימה אחת וכמובן בכפוף לעמידה בהוראותיה.		

פתחים : יש להתאים מיקום וגודל הפתחים המוצעים בחזית מזרחית לקיים בקומות מתחת ובאותו קוו. חוות דעת אדריכלית : הנושא ייבחן לאחר השלמת התיקונים הנדרשים כמפורט לעיל. -על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז מחוץ לקונטור הבנין כאשר לא הוצג קוו בנין רלוונטי, על ע"ב להציג תיק מידע שיכלול קוו בנין רלוונטי ולבחינת המרפסת ועמידה בתקנות סטיה ניכרת כולל למרפסות המוצגות בתכנית צל. מוצע במפלס +8.22 תוספת על גג הבניין אשר החורגת מקווי הבניין, על עורך הבקשה לצמצם את המוצע כך שלא יהווה צמצום שטח בין קוו הבנין לגבול חלקה. חדר מוחזק ניתן שיחרוג מקוו הבנין ע"פ תקנות. נספח בינוי והתייחסות לתוספות : קיים נספח בינוי מנחה למעט עניין מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין.	23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז אשר לא תואמת נספח בינוי בשטח של כ- 10.80 מ"ר כאשר מדובר בתכנית בסמכות מקומית. עומק המרפסת- כ- 2.00 מ' פורסמה הקלה לעניין זה. תכנית צל- הוצגה תכנית צל לשאר דיירי הבניין בתכניות הקומות אך יש להציג בהתאם בחזיתות הרלוונטיות וכן לאחר הצגת קווי בנין רלוונטי יש לוודאות שתכנית הצל עומדת בתקנות סטייה ניכרת וגובה מהקרקע כולל המרפסת המוצעת . צמד – מרפסת הגג המוצעת בקומה מעל יכולה להוות צמד כנדרש. מוצע במפלס +8.22 : מרפסת גג התואמת נספח בינוי, כנדרש. תוספת שטח מכח נספח ו-5% השלמת דירת גג, על ע"ב להציג בצד חישוב (ניתן ידנית בהרמוניקה) לשטח המותר ע"פ נספח ברוטו כך שיש לכלול המדרגות הפנימיות בנוסף לחלק היחסי ב-5% ולהציג והתאמתם למוצע בבקשה ברוטו דהיינו כולל המדרגות הפנימיות אך ללא החדר המחוזק, כך שנוודא עמידה בזכויות הבניה המותרות. כמובן שבחישוב הרובוט ניתן להוריד את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישובי האגרות. מוצע חדר מחוזק בנוסף לנספח הבינוי כאשר התכנית לא מתייחסת לפתרון מיוגני כך שניתן לאשר בנוסף לנספח בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו בנוסף לקירות, אשר ע"פ התקנות הנו אפשרי גם מחוץ לקווי הבנין, אך יש ליישר בחזית הדרומית ע"פ הסימון בהרמוניקה a . כמו כן ע"פ החישוב של הרובוט רואים שישנו שטח עיקרי ממרחב מוגן דירתי, מה שאומר שהשטח עובר את ה-9 מ"ר המותרים נטו, יש לסמן בבירור מיקום שטח זה בתכנית הקומה כך שימוקם בתוך קווי הבנין וכן שיכלל בשטח המותר מנספח הבינוי ולא בנוסף לו (הכוונה ל- 3.68 מ"ר הנוספים). לאחר תיקון הבקשה, מיקום ותכנון החדר המחוזק ייבחן בשנית ע"י הצוות המקצועי כך שימוקם במקום מיטבי וישתלב עם הבנין הקיים. מוצע 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת, התכנית כפופה למתאר הנחיית מנהל האגף הנה להציע בשטח שבין החדר המחוזק לפטיו כמסומן בקווי ירוק ע"ג הרמוניקה a ובתיאום מול בוחנת הרישוי היות ושטח בינוי החורג מקווי בנין ומצמצם את השטח בין קווי הבנין לגבול חלקה מהווה סטייה ניכרת. לאחר הצגת התיקון נושא השיפור האדריכלי ייבחן שנית. יש לציין שהפקת היתר בניה הנו כפוף לכניסה לתוקף של תכנית 1207158 אשר אמורה ל אפשר תוספת 5% בפעימה אחת וכמובן		

בכפוף לעמידה בהוראותיה. פתחים : יש להתאים מיקום וגודל הפתחים המוצעים בחזית מזרחית לקיים בקומות מתחת ובאותו קו. חוות דעת אדריכלית : הנושא ייבחן לאחר השלמת התיקונים הנדרשים כמפורט לעיל. -על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א8387 תחילת תוקף : 22/03/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : א8387' תחילת תוקף 22/03/2010 , אזור מגורים מיוחד. תקנות התכנון והבניה.	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין סטייה ניכרת : גובה בניה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין", וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת. מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז אשר חורגת מקווי בנין , התייחסות בסעיף קווי בנין. מוצע במפלס +8.22 תוספת המוצעת מחוץ לתחום קווי הבנין, התייחסות בהמשך. קווי בנין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש מיום 04/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים כמפורט להלן : מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז מחוץ לקונטור הבנין כאשר לא הוצג קו בנין רלוונטי, על ע"ב להציג תיק מידע שיכלול קו בנין רלוונטי ולבחינת המרפסת ועמידה בתקנות סטייה ניכרת כולל למרפסות המוצגות בתכנית צל. מוצע במפלס +8.22 תוספת על גג הבנין אשר החורגת מקווי הבנין, על עורך הבקשה לצמצם את המוצע כך שלא יהווה צמצום שטח בין קווי הבנין לגבול חלקה. חדר מוחזק ניתן שיחרוג מקווי הבנין ע"פ תקנות. נספח בינוי והתייחסות לתוספות : קיים נספח בינוי מנחה למעט עניין מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין. מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז אשר לא תואמת נספח בינוי בשטח של כ- 10.80 מ"ר כאשר מדובר בתכנית בסמכות מקומית. עומק המרפסת- כ- 2.00 מ' פורסמה הקלה לעניין זה. תכנית צל- הוצגה תכנית צל לשאר דיירי הבנין בתכניות הקומות אך יש להציג בהתאם בחזיתות הרלוונטיות וכן לאחר הצגת קווי בנין רלוונטי יש לוודאות שתכנית הצל עומדת בתקנות סטייה ניכרת וגובה מהקרקע כולל המרפסת המוצעת . צמד – מרפסת הגג המוצעת בקומה מעל יכולה להוות צמד כנדרש.		

מוצע במפלס +8.22 : מרפסת גג התואמת נספח בינוי, כנדרש. תוספת שטח מכח נספח ו-5% השלמת דירת גג, על ע"ב להציג בצד חישוב (ניתן ידנית בהרמוניקה) לשטח המותר ע"פ נספח ברוטו כך שיכלול המדרגות הפנימיות בנוסף לחלק היחסי ב-5% ולהציג והתאמתם למוצע בבקשה ברוטו דהיינו כולל המדרגות הפנימיות אך ללא החדר המחוזק, כך שנוודא עמידה בזכויות הבניה המותרות. כמובן שבחישוב הרובוט ניתן להוריד את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישובי האגרות. מוצע חדר מחוזק בנוסף לנספח הבינוי כאשר התכנית לא מתייחסת לפתרון מיגוני כך שניתן לאשר בנוסף לנספח בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו בנוסף לקירות, אשר ע"פ התקנות הנו אפשרי גם מחוץ לקוו הבנין, אך יש ליישר בחזית הדרומית ע"פ הסימון בהרמוניקה a . כמו כן ע"פ החישוב של הרובוט רואים שישנו שטח עיקרי ממרחב מוגן דירתי, מה שאומר שהשטח עובר את ה-9 מ"ר המותרים נטו, יש לסמן בבירור מיקום שטח זה בתכנית הקומה כך שימוקם בתוך קוו הבנין וכן שיכלול בשטח המותר מנספח הבינוי ולא בנוסף לו (הכוונה ל- 3.68 מ"ר הנוספים). לאחר תיקון הבקשה, מיקום ותכנון החדר המחוזק ייבחן בשנית ע"י הצוות המקצועי כך שימוקם במקום מיטבי וישתלב עם הבנין הקיים. מוצע 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת, התכנית כפופה למתאר הנחיית מנהל האגף הנה להציע בשטח שבין החדר המחוזק לפטיו כמסומן בקוו ירוק ע"ג הרמוניקה a ובתיאום מול בוחנת הרישוי היות ושטח בינוי החורג מקוו בנין ומצמצם את השטח בין קוו הבנין לגבול חלקה מהווה סטיה ניכרת. לאחר הצגת התיקון נושא השיפור האדריכלי ייבחן שנית. יש לציין שהפקת היתר בניה הנו כפוף לכניסה לתוקף של תכנית 1207158 אשר אמורה ל אפשר תוספת 5% בפעימה אחת וכמובן בכפוף לעמידה בהוראותיה. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע ראה בסעיף 5.3 "כל עמודה תבוצע בהינף אחד והקומה העליונה תיבנה בנפרד". לא מבקשים בניה בעמודה , כך שסעיף זה איננו רלוונטי.		

מס קומות : עפ"י התכנית שחלה, טבלה 5 מס הקומות המירבי הינו 4 המוצע בבקשה עומד בנדרש 4 קומות בחתך לכן עומד בנדרש. מס יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תופסת יח"ד. פתחים : יש להתאים מיקום וגודל הפתחים המוצעים בחזית מזרחית לקיים בקומות מתחת ובאותו קו. אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור שפ"ע : אושר בתאריך 27/3/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. נוהל בקרה הנדסית : המוצע בבקשה אינו נדרש לחיזוקים. חוות דעת אדריכלית : הנושא ייבחן לאחר השלמת התיקונים הנדרשים כמפורט לעיל. -על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	05/03/2024	בניית מרפסת ברוחב של 2.00 מרפסת זיז מחוץ לקו בניין הוספת חלק מדר מחוזק מחוץ לקו בניין הקלה לתוספת בניה בשונה מנספח בינוי עבור השלמת דירת גג.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת התיק תוקן כנדרש ע"פ החלטת הוועדה.

יש לציין שהפקת היתר בניה הנו כפוף לכניסה לתוקף של תכנית 1207158 אשר אמורה לאפשר תוספת 5% בפעימה אחת וכמובן בכפוף לעמידה בהוראותיה.

כעת התיק מובא לוועדה לאישור בכפוף לשינויים ותנאים להלן הנדרש לתיקון :

אך על עורך הבקשה להציג את מרפסות הצל המוצגות ע"ג תכנית הקומות ע"ג החזית המזרחית, ראה הרמוניקה d.

תוקן כנדרש קיימת תכנית d אשר נדרש לתיקונים קלים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1984/0838.11</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, שינויים ללא תוספת שטחים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותכנית שינויים להתאמת מצב קיים בשטח שנבנה שונה מהיתר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	היילובלום אסתר אתי
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

אלמוג 211, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28050	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2073	תחילת תוקף	12/08/1976			
5/28/02	תחילת תוקף	12/07/1984			
5899	תחילת תוקף	16/11/2001			
5899	תחילת תוקף	16/11/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 17/10/2004 תיק בניין מספר : 1984/838.7

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 13.78 מ"ר.

ההיתר משוייך לדירה בקומת הקרקע.

מהות הבקשה :

מצב קיים + מוצע:

מדובר בבניין קיים (למגורים) בן 4 קומות, מעל קומת מרתף

במסגרת הבקשה הוצעה תוספת בניה עבור דירה מס' 7 כמפורט להלן :

בקומה שלישית מוצעת תוספת בניה ע"פ המתאפשר בתב"ע לכיוון חזית צפונית, וכן מוצעת מרפסת זיז לאותה הדירה בחזית דרומית.

כמו"כ ישנה דירה נוספת מס' 9, בה מוצעים שינויים : פריצת פתח לכניסה לדירה מחדר המדרגות, הגדלת שטח הדירה ע"ח הדירה השכנה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

בניה שונה מנספח - שינויים פנימיים בשונה מהיתר המקורי מס' 153 ומנספח התבע בהתאם למצב הקיים
בנייה שלא בהינף אחד

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות :

05/11/2024

לבקשה התקבלה התנגדות אחת, תפורט בהמשך.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 22.

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

לבקשה התקבלה התנגדות אחת, תפורט בהמשך.

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
יש לדייק את נוסח ההקלות כפי שנדרש וכן את תיאור הבקשה. וכן לפרסם הקלה אודות עומק המרפסת.	

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : מס' יח"ד : לכן כפי שנדרש בתיק מס' 1984/838.9 יש : לדייק את תיאור הבקשה : "תוספת בניה ושינויים פנימיים מ-2 יח"ד ל-3 בשונה מהיתר מקורי מס' 1975/542" לדייק את נוסח ההקלה : "בניה בשונה מנספח- ביצוע חלוקה פנימית שונה מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד בשונה מהיתר המקורי מס' 1975/542 כאשר מס' יח"ד תואם לתב"ע" ולשוב ולפרסם ע"פ תקנה 149 לחוק. מרפסת זיז : עבור דירה מס' 7 מוצעת מרפסת זיז הפונה לחזית אחורית פנימית - חצר הבניין. גישה למרפסת מוצע מחלל חדר המגורים. יצויין כי המרפסת הינה במקום תוספת עתידית המאושרת בתב"ע. עומק : 1.99 מ' – ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'. מעל עומק זה יש לפרסם הקלה. בכפוף לעמידה בשטח ומרווח. לא פורסמה הקלה, יש לשוב ולפרסם. תכנית צל : היות והמרפסת הינה במקום בינוי עתידי אין להציג תכנית צל לכלל הדיירים. כמו כן כתנאי לקבלת היתר יש לקבל חתימה של המבקשים + עמידר על התחייבות לפירוק המרפסת/מרפסת דמה ככל והדיירים מתחת יבקשו לממש את התוספת. התנאי נוסף לרשימת התנאים. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת.		

מתנגד : גב' אסתר שטבינסקי ת.ז. 304645864 תמצית ההתנגדות : מצבו הקשה של הבניין מבחינה קונס', הזנחה, ניקיון וכו'. הבעלים מבקש להגדיל את הדירה עבור תכנית פינוי בינוי עתידית... היות והבקשה איננה מאושרת בשלב זה, נושא התנגדות יבחן בשנית וביתר עמקות לאחר תיקון הבקשה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5899 תחילת תוקף : 16/11/2001 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5899 תחילת תוקף : 16/11/2001 תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה.	10/02/2025	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר : הבקשה הנוכחית הינה בקשת המשך לתיק מס' 1984/838.09 שנסגר מנהלית בתאריך 23/11/2023 בשל תוקף החלטה שפג. הבקשה הוגשה בשנית ונבחנה מחדש כאשר חלק מהערות מתיק קודם עדיין רלוונטיות היות ולא תוקן כנדרש. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100 הנספח הינו שותק = מחייב. כמו כן קיים תשריט בקנ"מ 1:250 שלביות ביצוע : ע"פ סעיף ח (1) נדרש לבנות את המוצע בתב"ע בהינף אחד לכל בניין. הבקשה מבוקשת לדירה מס' 7 ו-9 בלבד. פורסמה הקלה בנוסח "בניה שלא בהינף אחד. קיימת עמידה בסעיף שלביות. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5517 שהוגש מיום 13/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות / גובה בניה :		

מוצעת תוספת בניה ליח"ד קיימות. התוספת מוצעת במפלס הדירה ללא שינוי גובה / קומות. מס' יח"ד : מבוקש בבקשה בניה בשונה מנספח- ביצוע חלוקה פנימית שונה מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד בשונה מהיתר המקורי כאשר מס' יח"ד המוצעות תואמות לתב"ע ולנספח. הסבר לנושא יח"ד : בתשריט בית משותף ובנסח הטאבו ניתן לראות כי קיימות 2 דירות בקומה ג' וכן 2 בעלים. הדירה השמאלית הינה בבעלות המבקש. בהיתר הבניה המקורי לבניין ניתן לראות כי תוכננו ואושרו 3 יח"ד בקומה אשר הדירה השלישית והאמצעית מבחינת מיקומה מורכבת חציה מהדירה הימנית וחציה מדירת המבקש. כך גם הוצג המצב בנספח התכנית שחלה בחלקה. כעת מבקש ע"ב להתאים את המצב הקיים בהקלה לשינוי מנספח הבינוי בביצוע חלוקה פנימית שונה מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד בשונה מהיתר המקורי. דהיינו ביצוע 3 יח"ד כפי המתאפשר מכח התב"ע. מבחינת הבקשה בתיק מס' 11.1984/838 נתקל הצוות המקצועי בבעיה קניינית, היות וקיימת דירה שלישית בהיתר בניה המקורי אשר לא ברור בבעלות מי היא, ולא יתכן כי ניתן היתר למבקש על 2 יח"ד ללא הסדרת הנושא מול בעלי הדירה הסמוכה. השאלה נשלחה ללשכה המשפטית ואף התקיימה פגישה בנושא. התקבלה חוו"ד משפטית ע"י עו"ד מעיין בן יאיר אשר הינה עוזר ראשי ליועמ"ש. להלן חוו"ד : "בהמשך לפגישתנו בנושא תיק מס' 09.1984/0838 להלן חוות דעתנו. לפי התב"ע ניתן לבנות 3 קומות (דירות) ולכן הוועדה תבחן את הבקשה בהתאם לתב"ע. עם זאת, טרם תינתן הסכמה, יש לקבל אישור בכתב מחברת עמידר אשר גם בעלת הזכויות בשטח נשוא הבקשה. יובהר, כי בסיום ההליך מגישי הבקשה ידרשו לתקן את התשריט בהתאם למצב הבינוי החדש." החומר מצוי במערכות העייריה בתיק מס' 09.1984/838		

בהתאם לחו"ד משפטית זו ובהתיעצות מול ר"צ ומנהל האגף התבקש ע"ב להתאים את נוסח ההקלה ותיאור הבקשה כדלהלן: נוסח ההקלה: בניה בשונה מנספח – ביצוע חלוקה פנימית שונה מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד בשונה מהיתר מקורי מס' 1975/542 כאשר מס' יח"ד תואם לתב"ע תיאור הבקשה: תוספת בניה שינויים פנימיים מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד בשונה מהיתר מקורי מס' 1975/542 כאמור ע"ב פתח תיק חדש (הבקשה הנוכחית) כאשר נושאים אלו לא תוקנו. לכן כפי שנדרש בתיק מס' 1984/838.9 יש: לדייק את תיאור הבקשה: "תוספת בניה ושינויים פנימיים מ-2 יח"ד ל-3 בשונה מהיתר מקורי מס' 1975/542" לדייק את נוסח ההקלה: "בניה בשונה מנספח- ביצוע חלוקה פנימית שונה מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד בשונה מהיתר המקורי מס' 1975/542 כאשר מס' יח"ד תואם לתב"ע" ולשוב ולפרסם ע"פ תקנה 149 לחוק. יצוין כי כחלק מהחו"ד המשפטית שהתקבלה נדרש להחתים פוזטיבית את חברת עמידר שהינם הבעלים של הדירה הסמוכה על הרמוניקה מתוקנת. בבקשה הנוכחית חברת עמידר הינה חלק מהמבקשים והתקבלה חתימתה במעמד פתיחת הבקשה ע"ג טופס 1. שטחי בניה: ש. עיקרי: מוצעת תוספת בניה עבור דירה מס' 7. סה"כ שטח מוצע: 5.53 מ"ר התוספת פונה לחזית צפונית ותואמת תב"ע ונספח.		

ש.שירות : לא מוצעים שטחי שירות בבקשה. מרפסת זיז : עבור דירה מס' 7 מוצעת מרפסת זיז הפונה לחזית אחורית פנימית - חצר הבניין. גישה למרפסת מוצע מחלל חדר המגורים. יצויין כי המרפסת הינה במקום תוספת עתידית המאושרת בתב"ע. להלן בחינת המרפסת : שטח : 9.75 מ"ר – המרפסת איננה מקורה. קיימת עמידה בשטח המוצע. מרווח : ע"פ התקנות ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. בכפוף לפרסום הקלה. המוצעת מרפסת בתחום קווי הבניין במקום בינוי מאושר בתב"ע. אין חריגה מהמרווח. עומק : 1.99 מ' – ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'. מעל עומק זה יש לפרסם הקלה. בכפוף לעמידה בשטח ומרווח. לא פורסמה הקלה, יש לשוב ולפרסם. צמד מרפסות : ע"פ הנחיות האגף יש להגיש מרפסת בצמד. מוצעת קורת דמה לדייר הסמוך אשר הינו חלק מהבקשה והינו חתום על ההרמוניקה בפתיחת התיק. הקורה מהווה צמד למרפסת המבוקשת. תכנית צל : היות והמרפסת הינה במקום בינוי עתידי אין להציג תכנית צל לכלל הדיירים. כמו כן כתנאי לקבלת היתר יש לקבל חתימה של המבקשים + עמידר על התחייבות לפירוק המרפסת/מרפסת דמה ככל והדיירים מתחת יבקשו לממש את התוספת. התנאי נוסף לרשימת התנאים.		

תימוכין קנייניים הבקשה המוצעת תואמת נספח למעט שינוי בחלוקה הפנימית וכן מבוקשת מרפסת זיז בשונה מנספח. עבור מרפסת זיז לא נדרשים להסכמות ועבור השינוי מנספח התקבל אישור הדייר הסמוך – עמידר אליו נוגע השינוי. תנאים לדיון : איכות הסביבה – סומן לא שייך ע"י המערכת היות ו- עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר שפי"ע -התקבל אישור מתאריך 07/10/2024 ע"י ענבל כהנה. שימור- התקבל אישור מתאריך 30/12/2024 ע"י אלונה נפתלי, הופק טופס פטור התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת. מתנגד : גב' אסתר שטבינסקי ת.ז. 304645864 תמצית ההתנגדות : מצבו הקשה של הבניין מבחינה קונס', הזנחה, ניקיון וכו'. הבעלים מבקש להגדיל את הדירה עבור תכנית פינוי בינוי עתידית... היות והבקשה איננה מאושרת בשלב זה, נושא התנגדות יבחן בשנית וביתר עמקות לאחר תיקון הבקשה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
בניה שונה מנספח - שינויים פנימיים בשונה מהיתר המקורי מס' 153 ומנספח התבע בהתאם למצב הקיים בנייה שלא בהינף אחד	15/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	חתימה של המבקשים + עמידר על התחייבות לפירוק המרפסת/מרפסת דמה ככל והדיירים מתחת יבקשו לממש את התוספת.

המלצת האגף **לפרסם לפי סעיף 149**

יש לדייק את נוסח ההקלות כפי שנדרש וכן את תיאור הבקשה.

וכן לפרסם הקלה אודות עומק המרפסת.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

מס' יח"ד:

לכן כפי שנדרש בתיק מס' 1984/838.9 יש:

לדייק את תיאור הבקשה:

"תוספת בניה ושינויים פנימיים מ-2 יח"ד ל-3 בשונה מהיתר מקורי מס' 1975/542"

לדייק את נוסח ההקלה:

"בניה בשונה מנספח- ביצוע חלוקה פנימית שונה מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד בשונה מהיתר המקורי מס' 1975/542 כאשר מס' יח"ד תואם לתב"ע"

ולשוב ולפרסם ע"פ תקנה 149 לחוק.

מרפסת זיז:

עבור דירה מס' 7 מוצעת מרפסת זיז הפונה לחזית אחורית פנימית - חצר הבניין.

גישה למרפסת מוצע מחלל חדר המגורים.

יצויין כי המרפסת הינה במקום תוספת עתידית המאושרת בתב"ע.

עומק: 1.99 מ' – ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'. מעל עומק זה יש לפרסם הקלה.

בכפוף לעמידה בשטח ומרווח.

לא פורסמה הקלה, יש לשוב ולפרסם.

תכנית צל: היות והמרפסת הינה במקום בינוי עתידי אין להציג תכנית צל לכלל הדיירים.

כמו כן כתנאי לקבלת היתר יש לקבל חתימה של המבקשים + עמידר על התחייבות לפירוק המרפסת/מרפסת דמה ככל והדיירים מתחת יבקשו לממש את התוספת.

התנאי נוסף לרשימת התנאים.

התנגדויות:

התקבלה התנגדות אחת.

מתנגד: גב' אסתר שטבינסקי ת.ז. 304645864

תמצית ההתנגדות:

מצבו הקשה של הבניין מבחינה קונסטרוקטיבית, הזנחה, ניקיון וכו'.

הבעלים מבקש להגדיל את הדירה עבור תכנית פינוי בינוי עתידית...

היות והבקשה איננה מאושרת בשלב זה, נושא התנגדות יבחן בשנית וביתר עמקות לאחר תיקון הבקשה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1999/0050.11</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן, תוספת מרפסת, תוספת חצר אנגלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מאיו שולמית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

רבי חלפתא 13 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	18	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4663	תחילת תוקף	04/02/1999	18	אזור מגורים מיוחד	502

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב רבי חלפתא 13 בשכונה קטמון הישנה בניין מגורים בן 4 קומות.

תוכנית זו מציעה תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן, וחצר אנגלית.

במפלסים: -5.65, -2.85, 0.00 כאשר התוספת במפלס -5.65 הינו תוספת קומה המבקשת בסטייה ניכרת בנוגע לקומות המותר עד 4 קומות.

מידע קודם

מתאריך	
13/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

היות ולא הוכח מקור השטחים עבור הבניה במפלס 5.65-, וכן מדובר בתוספת לשתי דירות כאשר ישנו בקש אחד וע"פ נסח הטאבו איננו בעלים של שתי ת"ח. בנוסף יש לבצע את התיקונים ע"פ הפירוט להלן : מספר יחידות דיור ע"פ סעיף 9(ד) : "מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 9 יח"ד. יש לציין שלא ניתן לבדוק באם הם עומדים בהגבלה היות ועורכת הבקשה לא ערכה כנדרש, כאשר ע"פ נסח טאבו קיימים 9 יח"ד אבל על פניו בהרמוניקה היא מראה רק 7 יח"ד. לפיכך על עורך הבקשה לתת את הדעת ע"כ בהרמוניקה המתוקנת . שטחי בניה התכנית קבעה בסעיף 9(ו) ששטחי הבניה הנם מירביים . ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד סטפני שילו מיום 30.01.2022 משמעות הדבר שזה כולל שטחים של מטרות עיקריות ושירות מה שאומר שלא ניתן להוסיף שטח למחסן מכוח המתאר. דירה 1 מפלס 5.65- : ניתן לראות בנספח בינוי שהקומה המוצעת אינה קיימת, כמו כן גם בתקנון. לפיכך תוכנית זו מציעה תוספת קומה חדשה בהקלה, באשר לא הוכח מקור זכויות הבניה כאשר ההסבר שרושמת ע"ב בהרמוניקה הנו שמבקשים ניווד זיכוי השטחים מכוח הממ"ד לדירה 2 עבור שימוש לדירה מס' 1 במרתף. לא ניתן לאשר הקלה זו משתי סיבות : בכללי לא ניתן לקבל זיכוי שטחים מדירה אחת לשניה כאשר מדובר בזכויות מכוח תכנית התואמות לנספח בינוי. התכנית התייחסה לתוספת הממ"דים לדירות כאשר נרשם ע"ג החדר של דירה 2 באופן מפורש שהנו משמש לממ"ד כך שזכויות הבניה שהתכנית נתנה כוללות בתוכן שטח לממ"ד אשר לחשבו במקרה זה לשטח עיקרי היות וכך התייחסה התכנית ולכן לא ניתן לקבל שטח שירות לממ"ד מעבר לזכויות שנתנה התכנית.		

בנוסף, מבקשים במרתף עבור דירה מס' 1 הוספת ממ"ד כשטח שירות מעבר לזכויות שנתנה התכנית. לא ניתן לאשר היות וכפי שהוסבר לעיל התכנית התייחסה לכך שכל דירה מקבלת ממ"ד מכוח הזכויות העיקריות של התב"ע, ככל ולע"ב יש הוכחה שונה יש להציג לצוות המקצועי והיא תיבחן. מפלס -2.85 : מוצגת דירה קיימת בקומה זו אשר הנספח מציע אותה, על ע"ב להציג היתר רלוונטי כיוון שלא נמצא במערכת ייעודי קרקע. בנוסף, מבקשים להשלים את הדירה (היות וכנראה לא קיימת במלואה ע"פ נספח הבינוי), ההשלמה בעיקרון תואמת לנספח חלקית, יש להשלים מידות מלאות ע"מ לוודות זאת. מצד שני עניין הממ"ד צוין לעיל לפיכך יש להציע ממ"ד ע"פ הנספח שיחושב כשטח עיקרי. דירה 2 מפלס +0.00 : יש לציין לפי הנתונים שהתקבלו במערכת ניתן לראות שקיים מבקש ובעל אחד במפלס -2.85 בלבד. אבל יש מבקש ובעל נכס נוסף עבור מפלס זה, על ע"ב לצרף הסבר. המוצע על פניו נראה כתואם נספח חוץ מהממ"ד שיש לחשב כשטח עיקרי ע"פ ההסבר לעיל, וכן יש להציג מידות מלאות וייעודי חדשים ע"מ לבדוק שטח כולל של הדירה והתאמתו למותר ע"פ הטבלה בנספח הבינוי שלפיה סה"כ שטח הדירה הנו 134.89 מ"ר. מחסן : בהתאם להסבר לעיל לעניין שטחים מירביים, לא ניתן להוסיף מחסן בנוסף לזכויות של התכנית. תימוכין קנייניים בניה בשטח משותף שאיננו ע"פ נספח בינוי (בניה במרתף) מחייב הסכמה פוזיטיבית של 2/3 מהדיירים בכניסה הנושא לא נבדק היות ולפי מה שמפורט לעיל לא ניתן לאשר בכלל בניה במרתף. ככל ויתברר אחרת אזי יש לוודות קיום התימוכין הקנייניים.		

תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4663 תחילת תוקף : 04/02/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מס' תכנית שחלה בחלקה : 4663 תחילת תוקף : 04/02/1999 אזור מגורים מיוחד. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. התוכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי. כגון : תוספת קומה בסטייה ניכרת והזזת המוצע מחוץ לקווי הבניין. קווי בניין	13/02/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5964.00 מיום : 06/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאשרים בחזית צפון מזרח ולא בוצע הקלה עברה, יש לבקש בתחום קווי הבניין. ולכן על עורך הבקשה לתקן את התוכנית כך שכל המוצע יהיה בתוך קווי הבניין. מספר קומות ע"פ סעיף 9(ה) בתקנון מותרים 4 קומות. מוצע תוספת קומה נוספת מפלס -5.65 אשר פורסמה עברה הקלה מתאימה. גבהים ללא שינוי בגובה. מספר יחידות דיור ע"פ סעיף 9(ד) : "מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 9 יח"ד. יש לציין שלא ניתן לבדוק באם הם עומדים בהגבלה היות ועורכת הבקשה לא ערכה כנדרש, כאשר ע"פ נסח טאבו קיימים 9 יח"ד אבל על פניו בהרמוניקה היא מראה רק 7 יח"ד. לפיכך על עורך הבקשה לתת את הדעת ע"כ בהרמוניקה המתוקנת . שטחי בניה התכנית קבעה בסעיף 9(ו) ששטחי הבניה הנם מירביים . ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד סטפני שילו מיום 30.01.2022 משמעות הדבר שזה כולל שטחים של מטרות עיקריות ושירות מה שאומר שלא ניתן להוסיף שטח למחסן מכוח המתאר.		

דירה 1 מפלס -5.65 : ניתן לראות בנספח בינוי שהקומה המוצעת אינה קיימת, כמו כן גם בתקנון. לפיכך תוכנית זו מציעה תוספת קומה חדשה בהקלה, באשר לא הוכח מקור זכויות הבניה כאשר ההסבר שרושמת ע"ב בהרמוניקה הנו שמבקשים ניוד זיכוי השטחים מכוח הממ"ד לדירה 2 עבור שימוש לדירה מס' 1 במרתף. לא ניתן לאשר הקלה זו משתי סיבות : בכללי לא ניתן לקבל זיכוי שטחים מדירה אחת לשניה כאשר מדובר בזכויות מכוח תכנית התואמות לנספח בינוי. התכנית התייחסה לתוספת הממ"דים לדירות כאשר נרשם ע"ג החדר של דירה 2 באופן מפורש שהנו משמש לממ"ד כך שזכויות הבניה שהתכנית נתנה כוללות בתוכן שטח לממ"ד אשר לחשבו במקרה זה לשטח עיקרי היות וכך התייחסה התכנית ולכן לא ניתן לקבל שטח שירות לממ"ד מעבר לזכויות שנתנה התכנית. בנוסף, מבקשים במרתף עבור דירה מס' 1 הוספת ממ"ד כשטח שירות מעבר לזכויות שנתנה התכנית. לא ניתן לאשר היות וכפי שהוסבר לעיל התכנית התייחסה לכך שכל דירה מקבלת ממ"ד מכוח הזכויות העיקריות של התב"ע, ככל ולע"ב יש הוכחה שונה יש להציג לצוות המקצועי והיא תיבחן. מפלס -2.85 : מוצגת דירה קיימת בקומה זו אשר הנספח מציע אותה, על ע"ב להציג היתר רלוונטי כיוון שלא נמצא במערכת ייעודי קרקע. בנוסף, מבקשים להשלים את הדירה (היות וכנראה לא קיימת במלואה ע"פ נספח הבינוי), ההשלמה בעיקרון תואמת לנספח חלקית, יש להשלים מידות מלאות ע"מ לוודאות זאת. מצד שני עניין הממ"ד צוין לעיל לפיכך יש להציע ממ"ד ע"פ הנספח שיחושב כשטח עיקרי. דירה 2 מפלס +0.00 : יש לציין לפי הנתונים שהתקבלו במערכת ניתן לראות שקיים מבקש ובעל אחד במפלס -2.85 בלבד. אבל יש מבקש ובעל נכס נוסף עבור מפלס זה, על ע"ב לצרף הסבר. המוצע על פניו נראה כתואם נספח חוץ מהממ"ד שיש לחשב כשטח עיקרי ע"פ ההסבר לעיל, וכן יש להציג מידות מלאות וייעודי חדרים ע"מ לבדוק שטח כולל של הדירה והתאמתו למותר ע"פ הטבלה בנספח הבינוי שלפיה סה"כ שטח הדירה הנו 134.89 מ"ר.		

מחסן : בהתאם להסבר לעיל לעניין שטחים מירביים, לא ניתן להוסיף מחסן בנוסף לזכויות של התכנית. תימוכין קנייניים בניה בשטח משותף שאיננו ע"פ נספח בינוי (בניה במרתף) מחייב הסכמה פוזיטיבית של 2/3 מהדיירים בכניסה הנושא לא נבדק היות ולפי מה שמפורט לעיל לא ניתן לאשר בכלל בניה במרתף. ככל ויתברר אחרת אזי יש לוודות קיום התימוכין הקנייניים. שלביות ביצוע : "הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה, במקרה של ביצוע חלקי, יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה". בוצע הקלה בנושא תנאים טרם דיון מח' איכות סביבה – בתאריך 26/11/2024 התקבל אישור. מח' שפ"ע – בתאריך 13/11/2024 התקבל אישור.. מח' הסדרי תנועה – בתאריך 10/12/2024 התקבל אישור. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בבניה בשונה מנספח בינוי. הקלה לתוספת שטח שירות עבור ממ"ד. תוספת מחסן 8% משטח הדירה. הקלה לתוספת קומה.	12/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בניה שלא בהנף אחד.		
גמר גג התוספת יהיה ללא שימוש.		

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
	לדירה מס' 2 קיים מחסן המיועד להריסה כנ"ל דירה מס' 5	10
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

היות ולא הוכח מקור השטחים עבור הבניה במפלס 5.65-, וכן מדובר בתוספת לשתי דירות כאשר ישנו בקש אחד וע"פ נסח הטאבו איננו בעלים של שתי ת"ח.

בנוסף יש לבצע את התיקונים ע"פ הפירוט להלן:

מספר יחידות דיור

ע"פ סעיף 9(ד): "מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 9 יח"ד. יש לציין שלא ניתן לבדוק באם הם עומדים בהגבלה היות ועורכת הבקשה לא ערכה כנדרש, כאשר ע"פ נסח טאבו קיימים 9 יח"ד אבל על פניו בהרמוניקה היא מראה רק 7 יח"ד.

לפיכך על עורך הבקשה לתת את הדעת ע"כ בהרמוניקה המתוקנת.

שטחי בניה

התכנית קבעה בסעיף 9(ו) ששטחי הבניה הנם מירביים.

ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד סטפני שילו מיום 30.01.2022 משמעות הדבר שזה כולל שטחים של מטרות עיקריות ושירות מה שאומר שלא ניתן להוסיף שטח למחסן מכוח המתאר.

דירה 1 מפלס -5.65 :

ניתן לראות בנספח בינוי שהקומה המוצעת אינה קיימת, כמו כן גם בתקנון. לפיכך תוכנית זו מציעה תוספת קומה חדשה בהקלה, באשר לא הוכח מקור זכויות הבניה כאשר ההסבר שרושמת ע"ב בהרמוניקה הנו שמבקשים ניוד זיכוי השטחים מכוח הממ"ד לדירה 2 עבור שימוש לדירה מס' 1 במרתף.

לא ניתן לאשר הקלה זו משתי סיבות :

בכללי לא ניתן לקבל זיכוי שטחים מדירה אחת לשניה כאשר מדובר בזכויות מכוח תכנית התואמות לנספח בינוי.

התכנית התייחסה לתוספת הממ"דים לדירות כאשר נרשם ע"ג החדר של דירה 2 באופן מפורש שהנו משמש לממ"ד כך שזכויות הבניה שהתכנית נתנה כוללות בתוכן שטח לממ"ד אשר לחשבו במקרה זה לשטח עיקרי היות וכך התייחסה התכנית ולכן לא ניתן לקבל שטח שירות לממ"ד מעבר לזכויות שנתנה התכנית.

בנוסף, מבקשים במרתף עבור דירה מס' 1 הוספת ממ"ד כשטח שירות מעבר לזכויות שנתנה התכנית.

לא ניתן לאשר היות וכפי שהוסבר לעיל התכנית התייחסה לכך שכל דירה מקבלת ממ"ד מכוח הזכויות העיקריות של התב"ע, ככל ולע"ב יש הוכחה שונה יש להציג לצוות המקצועי והיא תיבחן.

מפלס -2.85 :

מוצגת דירה קיימת בקומה זו אשר הנספח מציע אותה, על ע"ב להציג היתר רלוונטי כיוון שלא נמצא במערכת ייעודי קרקע.

בנוסף, מבקשים להשלים את הדירה (היות וכנראה לא קיימת במלואה ע"פ נספח הבינוי), ההשלמה בעיקרון תואמת לנספח חלקית, יש להשלים מידות מלאות ע"מ לוודאות זאת.

מצד שני עניין הממ"ד צוין לעיל לפיכך יש להציע ממ"ד ע"פ הנספח שיחושב כשטח עיקרי.

דירה 2 מפלס +0.00 :

יש לציין לפי הנתונים שהתקבלו במערכת ניתן לראות שקיים מבקש ובעל אחד במפלס -2.85 בלבד. אבל יש מבקש ובעל נוסף עבור מפלס זה, על ע"ב לצרף הסבר.

המוצע על פניו נראה כתואם נספח חוץ מהממ"ד שיש לחשב כשטח עיקרי ע"פ ההסבר לעיל, וכן יש להציג מידות מלאות וייעודי חדרים ע"מ לבדוק שטח כולל של הדירה והתאמתו למותר ע"פ הטבלה בנספח הבינוי שלפיה סה"כ שטח הדירה הנו 134.89 מ"ר.

מחסן :

בהתאם להסבר לעיל לעניין שטחים מירביים, לא ניתן להוסיף מחסן בנוסף לזכויות של התכנית.

תימוכין קנייניים

בניה בשטח משותף שאיננו ע"פ נספח בינוי (בניה במרתף) מחייב הסכמה פוזיטיבית של 2/3 מהדיירים בכניסה

הנושא לא נבדק היות ולפי מה שמפורט לעיל לא ניתן לאשר בכלל בניה במרתף.

ככל ויתברר אחרת אזי יש לוודות קיום התימוכין הקנייניים.

תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1996/0887.01</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת בנייה למגורים, מסחר ותעשייה והרחבת בניין קיים בהיתר 1996-887.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר שקיראת נסים
עורך הבקשה	אדריכל עתאמנה מוראד
מתכנן השלד	מהנדס מנאסרה מורד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל צלעה 2, ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
615252	תחילת תוקף	21/12/2019			

תאור הבקשה

מצב קיים:

מגרש בשטח של 607 מ"ר (מוגדר כתא שטח { 1} בתקנון) עם בנין בעל 2 קומות, קומה שניה חלקית.

3 דירות קיימות בבנין + שטח מסחר בקומת המרתף.

מצב מוצע:

מדובר בבניין בן 4 קומות המיועד למגורים ושטחי מסחר ותעסוקה, מעל קומת מסחר וחניה מקורה ברחוב

אל אל צלעה, 2 ג'בל מוקבאר, גוש : 30925 , חלקה 3 ארעית

להן פירוט המוצע לאחר דיון ותיקון התכנית :

פיתוח שטח :

מוצע 3 חניות מקורות וחניות נוספות בהתאם לאישור הסדרי תנועה

קומת כניסה במפלס +0.00

מוצעת חניה ושטחי מסחר וכן מעלית לאורך כל המבנה.

קומה א' במפלס +3.13

כוללת שטחי מגורים קיימים, חישוב מרפסות מקורות כנדרש וחישוב חצר.

קומה ב' במפלס : +6.51

כוללת שטחי מגורים קיימים ושטחי מסחר מוצעים

קומה ג' במפלס : +9.89

כוללת שטחי מסחר מוצעים

קומה ד' במפלס : +13.28

כוללת שטחי מסחר מוצעים ומרפסת גג

קומת גג מפלס : +16.66

תכנית גגות הכוללת ניקוז.

פרסום הקלות :

במסגרת פתיחת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 18/10/202120/07/2021

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

לאחר דיון ותיקון תכניות נוספה ההקלה הבאה :

חריגה מעבר ל-10 מ"ר מרפסות מקורות לכל יח"ד

בשל הקלה זו התיק הופנה לפרסום בתאריך 15/02/2024

תום מועד להגשת התנגדויות הינו בתאריך 02/04/2024

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' (3) ארעית בתצ"ר

הליך פרסומי בוצע בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, בדיקת בעלויות בוצעה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק כאשר עפ"י טופס -19 אין בעלים נוספים.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מרפסות זיז : תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד- קיימת עמידה בהוראה זו, יצויין כי ע"פ החזיתות / חישוב הרובוט מרפסות במפלס +9.89 הינן מקורות, יש לתקן מפלס הקירוי בקומות הבאות. אישור חיזוק מבנים : הצהרת מהנדס כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים , היתר מקורי הופק לאחר 1980 בתיק 1996/887 תנאי לגורמים יהיה קבלת הצהרת מהנדס כי התב"ע כוללת דרישה לבדיקת חיזוק המבנה אך היות וקיים היתר מקורי לאחר 1980 לא נדרש ביצוע נוהל בקרה הנדסית. זיקת הנאה : השטח המסומן בירוק מיועד לזיקת הנאה למעבר כלי רכב

השטח יפותח ע"י מגישי הבקשה תנאים לקבלת היתר : חלה חובת בקרה במכון בקרה יש לתאם ולתכנן העיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו יש להגיש תכנית פיתוח שטח לכל מגרש לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו יש לתאם תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו תיאום תכנון מול אגף תושי"ה וחברת מוריה לעניין תיאום מפלסים ותשתיות ביחס לכביש האמריקאי תיאום עם מחלקת נגישות תנאי למתן היתר יהא רישום התצ"ר תנאי למתן היתר אישור המחלקה לבטיחות בדרכים תנאי לתעודת גמר : הבקשה תטופל רק לאחר שאגף שפ"ע יסמן במפה עצים לשימור ביצוע בפועל של הפיתוח לשטח עד הכביש הקיים יש לתקן הערות הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 615252 תחילת תוקף : 21/12/2019 דברי הסבר :	31/12/2024	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 08/05/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות והתקבלה חריגה בשטחי השירות, וכן לא הוצגו כנדרש השטחים העיקריים בחלוקה למסחר / תעסוקה. נדרש לחשב שטחי הכשרה במניין השטחים המוצעים. כמו כן נדרש לבצע הפרדה בין שטחי השירות למגורים , תעסוקה ומסחר ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה במותר ע"פ טבלה 5. מעבר לכך נדרש לתקן : להציג חישוב עמידה בניהול מי נגר להציג מרפסות מקורות כנדרש ע"פ הוראות התכנית וכן לצאת לפרסום חוזר אודות חריגה מהוראות התב"ע להשלים תנאים טרם דיון. לאחר החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת ועדה והערות הרמוניקה a . התיק הופנה לפרסום חוזר אודות נושא המרפסות בתאריך 15/02/2024. תום מועד להגשת התנגדויות הינו בתאריך 02/04/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. להלן התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים : שטחי בניה : עפ"י תב"ע 615252 מותרים 1381.55 מ"ר למגורים, מסחר ותעסוקה. ש. עיקרי מותר ע"פ תב"ע מעל הכניסה הקובעת : מגורים : 295 מ"ר מסחר : 104 מ"ר תעסוקה : 384 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים מותרים: 783 מ"ר		

בחינת המוצע ביחס למותר : מגורים : קיים : 244.60 מ"ר מוצע : 38.42 מ"ר סה"כ קיים + מוצע : $244.60 + 38.42 = 283.02$ מ"ר > 295 מ"ר. ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטח הבניה העיקרי למגורים. מסחר : מוצע : 103.57 מ"ר < 104 מ"ר ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטחי המסחר המותרים. תעסוקה : מוצע : 383.72 מ"ר > 384 מ"ר ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטחי התעסוקה המותרים. עיקרי ממרחב מוגן : מעבר לשטחים אלו קיימים שטחי מיגון החורגים מהמותר ומחושבים במניין השטחים העיקריים בסה"כ של 11.91 מ"ר. סה"כ עיקרי (ללא שטחי מרפסות מקורות) : 782.22 מ"ר > 783 מ"ר. קיימת עמידה בשטחי הבניה העיקריים. יצויין כי ע"פ החלטת הוועדה נדרש לחשב את השטחים המותרים להכשרה מכח התב"ע במניין השטחים המוצעים – בוצע. ש.שירות מותר ע"פ תב"ע : מגורים : 45 מ"ר מסחר : 151 מ"ר תעסוקה : 50 מ"ר סה"כ שטחי שרות מותרים : 246 מ"ר בחינת המוצע ביחס למותר : סה"כ שטח שירות קיים + מוצע : $245.20 + 246 > 246$ מ"ר.		

קיימת עמידה בשטחי השירות. יצויין כי ע"פ החלטת הוועדה נדרש לבצע הפרדה בין שטחי השירות למגורים, תעסוקה ומסחר כל אחד לחוד ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בהוראות התכנית. מהסבר שהתקבל מע"ב מתקבל כי לא ניתן לבצע את ההפרדה המבוקשת היות ומהלך המדרגות משמש הן את המסחר הן את התעסוקה והן את המגורים. כאמור בסה"כ שטחי השירות קיימת עמידה במותר. חנאן – האם אפשרי לאשר כך? ניהול מי נגר : יש להותיר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל עבור חלחול מי נגר בתחום המגרש, נדרש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. התקבל חישוב כנדרש. מרפסות זיז : קומה א' במפלס 3.13+ : מסומנות 2 מרפסות כקיימות והשלמת מרפסת כקיימת, מרפסות אלו לא אושרו בהיתר מקורי אך תכנית 615252 הכשירה עבירה זו -יש לחשב כמוצע ולתקן חישובי שטחים בהתאם לסימון בתכנית a. תוקן כנדרש. קומה ב' במפלס 6.51+ : יש לסמן להכשרה מרפסת קיימת בחזית דרומית לפי נספח הבינוי. – תוקן כנדרש. קומה ג' במפלס 9.89+ : יש לסמן כמוצע את סך המרפסות המסומנות החדשות. - סומן כנדרש. ע"פ סעיף 4.1 ט בהוראות התכנית : שטחי מרפסות לא יעלו על 30 מ"ר ע"פ טבלה 5 - סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע 29.85 מ"ר, קיימת עמידה במותר. לכל דירה מותרת מרפסת מקורה בשטח עד 10 מ"ר – קיימת חריגה בשטח מרפסות ליח"ד ובהחלטת הוועדה נדרש לצמצם, ע"ב העדיף לצאת לפרסום הקלה אודות שטח מרפסות ליח"ד		

העולה על המותר בהוראות התכנית. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים. - קיימת עמידה בהוראה זו. לא ניתן לסגור מרפסות- קיימת עמידה בהוראה זו. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד- קיימת עמידה בהוראה זו, יצויין כי ע"פ החזיתות / חישוב הרובוט מרפסות במפלס +9.89 הינן מקורות, יש לתקן מפלס הקירוי בקומות הבאות. יש לסמן כמוצע את סך המרפסות החדשות כאשר המרפסות המקורות יחושבו כשטח עיקרי למרפסות ולא שטח שירות – בוצע כנדרש. אישור חיזוק מבנים : הצהרת מהנדס כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים , היתר מקורי הופק לאחר 1980 בתיק 1996/887 תנאי לגורמים יהיה קבלת הצהרת מהנדס כי התב"ע כוללת דרישה לבדיקת חיזוק המבנה אך היות וקיים היתר מקורי לאחר 1980 לא נדרש ביצוע נוהל בקרה הנדסית. הריסה : המסומן בצהוב מיועד להריסה-יש לסמן לפי תכנית a, סומן כנדרש. זיקת הנאה : השטח המסומן בירוק מיועד לזיקת הנאה למעבר כלי רכב השטח יפותח ע"י מגישי הבקשה בניה באבן : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן חלקה שאינה נסורה ומסותתת אסורה קיימת הערה ע"ג החזיתות. תנאים לדיון : מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 01/09/2024 ע"י		

חמארשה דאנא איכות הסביבה- התקבל אישור מתאריך ע"י 2/03/2022 שירה אדלר אגף תברואה- התקבל אישור מתאריך 05/09/2024 ע"י מזרחי שני שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 24/10/2021 ע"י ענבל כהנא. לא סומנו עצים לשימור בקשה אישור הסדרי תנועה- התקבל אישור מתאריך 25/07/2023 ע"י שעיו גאולה תנאים לקבלת היתר : חלה חובת בקרה במכון בקרה יש לתאם ולתכנן העיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו יש להגיש תכנית פיתוח שטח לכל מגרש לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו יש לתאם תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו תיאום תכנון מול אגף תושי"ה וחברת מוריה לעניין תיאום מפלסים ותשתיות ביחס לכביש האמריקאי תיאום עם מחלקת נגישות תנאי למתן היתר יהא רישום התצ"ר תנאי למתן היתר אישור המחלקה לבטיחות בדרכים תנאי לתעודת גמר : הבקשה תטופל רק לאחר שאגף שפ"ע יסמן במפה עצים לשימור ביצוע בפועל של הפיתוח לשטח עד הכביש הקיים יש לתקן הערות הרמוניקה b		
חריגה מעבר ל10 מ"מ"ר מרפסות מקורות לכל יח"מ"ד.	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	08/05/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה : עפ"י תב"ע 615252 מותרים 1381.55 מ"ר למגורים, מסחר ותעסוקה. ש.עיקרי מעל הכניסה הקובעת : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : מגורים : 295 מ"ר מסחר : 104 מ"ר תעסוקה : 384 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים מותרים: 783 מ"ר פרוט שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 783 מ"ר למגורים, מסחר ותעסוקה קיים בבקשה : 235.45 מ"ר למגורים מוצע בבקשה : 416.42 מ"ר שטח עיקרי למסחר מותר 104 מ"ר למסחר, יש לצמצם. יש להמיר חלק משטחי המסחר לשטחי תעסוקה בשטח של 384 מ"ר כאשר באם ירצו בעתיד להשתמש בשטחים אלו לתעסוקה אזי יש לפתוח בקשה לשימוש חורג לאחר הפקת ההיתר הנוכחי. מותר 488 מ"ר למסחר + תעסוקה יש לחשב שטחים נוספים להכשרה עפ"י נספח הבינוי. ש.שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : מגורים : 45 מ"ר מסחר : 151 מ"ר תעסוקה : 50 מ"ר סה"כ שטחי שרות מותרים : 246 מ"ר ש. שירות מוצע :		

מותר עפ"י תב"ע : 246 מ"ר סה"כ קיים בבקשה : 61.39 מ"ר מוצע בבקשה : 228.45 מ"ר שטח שרות (כולל שטחי חניה מוצעים בשטח של : 122.46 מ"ר) ובסה"כ קיים + מוצע : 289.84 מ"ר שטחי השרות חורגים מהמותר בתב"ע. יש לתקן ולהתאים לסך שטחי השרות המותרים לכל שימוש לחוד. וכן יש לבצע הפרדה בין שטחי השירות למגורים, תעסוקה ומסחר כל אחד לחוד ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בהוראות התכנית. שטחי חניה : מוצע בבקשה שטח של 122.46 מ"ר עבור חניה מקורה ח. מדרגות משותף : מוצע בבקשה ח. מדרגות משותף הממשיך את חדר המדרגות הקיים – המוצע תואם את נספח הבינוי. מסחר : קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע שטח של 87 מ"ר לשימוש מסחרי. קומה ב' במפלס +6.51 : מוצע שטח של 87.04 מ"ר קומה ג' במפלס +9.89 : מוצע שטח של 203.71 מ"ר קומה ד' במפלס +13.28 : מוצע שטח של 99.59 מ"ר סה"כ שטחי מסחר מוצעים : 416.42 מ"ר לאחר הורדת תחשיב קירות מעל 25 מ"ר יש להמיר חלק משטחי המסחר לשטחי תעסוקה בשטח של 384 מ"ר ולהתאים לתכנית, מותר 488 מ"ר למסחר + תעסוקה יש לחשב שטחים נוספים להכשרה עפ"י נספח הבינוי. ניהול מי נגר :		

יש להותיר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל עבור חלחול מי נגר בתחום המגרש, יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. ממ"ק+ממ"ם : מוצע בבקשה : ממ"ם אחד עבור שטחי המסחר בקומת הקרקע, וממ"ק אחד עבור כל שטח מסחר בקומה ב', ג', ד' סה"כ מוצע ממ"ם אחד ושלושה ממ"קים. מרפסות זיז : קומה א' במפלס +3.13 : מסומנות 2 מרפסות כקיימות והשלמת מרפסת כקיימת, מרפסות אלו לא אושרו בהיתר מקורי אך תכנית 615252 הכשירה עבירה זו -יש לחשב כמוצע ולתקן חישובי שטחים בהתאם לסימון בתכנית a. קומה ב' במפלס +6.51 : יש לסמן להכשרה מרפסת קיימת בחזית דרומית לפי נספח הבינוי. קומה ג' במפלס +9.89 : יש לסמן כמוצע את סך המרפסות המסומנות החדשות. ע"פ סעיף 4.1 ט בהוראות התכנית : שטי מרפסות לא יעלו על 30 מ"ר ע"פ טבלה 5 לכל דירה מותרת מרפסת מקורה בשטח עד 10 מ"ר – קיימת חריגה בשטח מרפסות ליח"ד ויש לצמצם. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים. לא ניתן לסגור מרפסות. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד. יש לתקן ולוודות עמידה בהוראות הסעיף. על עורך הבקשה : יש לחשב שטחי הכשרת עבירה כמוצע ולתקן חישובי שטחים בהתאם לסימון בתכנית a יש לסמן כמוצע את סך המרפסות החדשות כאשר המרפסות המקורות יחושבו כשטח עיקרי למרפסות ולא שטח שירות.		

אישור הסדרי תנועה : מוצע 3 מקומות חניה בחניה מקורה. ו-2 מקומות חניה בשטח המגרש - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה אישור חיזוק מבנים : הצהרת מהנדס כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים , היתר מקורי הופק לאחר 1980 בתיק 1996/887 תכנית אב לתחבורה : יש לקבל אישור תכנית אב לתחבורה זיקת הנאה : השטח המסומן בירוק מיועד לזיקת הנאה למעבר כלי רכב השטח יפותח ע"י מגישי הבקשה תנאים לדיון : מחלקת דרכים- יש לקבל אישור מחלקת דרכים - לא התקבל אישור איכות הסביבה- התקבל אישור מתאריך ע"י 2/03/2022 שירה אדלר אגף תברואה- יש לקבל אישור מחלקת תברואה - לא התקבל אישור שפי"ע - התקבל אישור מתאריך 24/10/2021 ע"י ענבל כהנא. לא סומנו עצים לשימור בקשה אישור הסדרי תנועה- יש לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה - לא התקבל אישור בניה באבן : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן חלקה שאינה נסורה ומסותתת אסורה הריסה : המסומן בצהוב מיועד להריסה-יש לסמן לפי תכנית a		

תנאים לקבלת היתר : חלה חובת בקרה במכון בקרה יש לתאם ולתכנן העיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו יש להגיש תכנית פיתוח שטח לכל מגרש לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו יש לתאם תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו תיאום תכנון מול אגף תושי"ה וחברת מוריה לעניין תיאום מפלסים ותשתיות ביחס לכביש האמריקאי תיאום עם מחלקת נגישות תנאי למתן היתר יהא רישום התצ"ר תנאי למתן היתר אישור המחלקה לבטיחות בדרכים תנאי לתעודת גמר : הבקשה תטופל רק לאחר שאגף שפ"ע יסמן במפה עצים לשימור ביצוע בפועל של הפיתוח לשטח עד הכביש הקיים תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 615252 תחילת תוקף : 21/12/2019 ייעוד הקרקע : מגורים, מסחר ותעסוקה	13/04/2022	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 615252 – אישור לשני בנייני מגורים תוספת והכשרת בניה לבנין קיים למטרת מגורים מסחר ותעסוקה, התכנית הופקדה בתאריך: 21/10/2018 ואושרה בתאריך 06/10/2019. תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2683 א' וכן מבטלת את תכנית המתאר מס' 62 כפיפות לתכנית 5166 ב' כפיפות לתכנית 5022 א' סטיה ניכרת : הוראות תכנית מס' 615252 מגדירות : מספר קומות מירבי מחייב - כל סטיה תחשב סטיה נכרת קווי הבנין-הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול מגרש לבן קו הבנין יחשב כסטיה נכרת הבקשה עומדת בהנחיות ולא מהווה סטיה ניכרת לנושאים אלו. נספח בינוי : לתב"ע מס' 615252 קיים נספח בינוי מחייב חלקית לענין : גובה, מס' קומות וקווי בנין בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : שלביות ביצוע : הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד, ללא תלות בבנין אחר. לא תותר בניה בשלבים. עומד בדרישה, מבקשים לממש את הבניה ע"פ נספח הבינוי לבנין הנידון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/5663.00 שהוגש מיום 13/05/2021 ע"י המח' למידע תכנוני		

לא נמצאו חריגות. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הקרקע מוצע בבקשה : 4 כמותר. מס' יח"ד : קיימות בתכנית 3 יח"ד מאושרות בהיתר קודם, לא מוצעת תוספת יח"ד אלה תוספת שטחי מסחר בלבד ומרפסות ליחידות הדיור הקיימות. גובה בניה : מוצע בבקשה : 16.66 + מ' מפלס הגג העליון מעל לכניסה הקובעת, גובה זה מופיע גם בנספח הבינוי המוצע אינו חורג מהגובה המותר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע 615252 מותרים 1381.55 מ"ר למגורים, מסחר ותעסוקה. ש.עיקרי מעל הכניסה הקובעת : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : מגורים : 295 מ"ר מסחר : 104 מ"ר תעסוקה : 384 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים מותרים: 783 מ"ר פרוט שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 783 מ"ר למגורים, מסחר ותעסוקה קיים בבקשה : 235.45 מ"ר למגורים		

מוצע בבקשה : 416.42 מ"ר שטח עיקרי למסחר מותר 104 מ"ר למסחר, יש לצמצם. יש להמיר חלק משטחי המסחר לשטחי תעסוקה בשטח של 384 מ"ר כאשר באם ירצו בעתיד להשתמש בשטחים אלו לתעסוקה אזי יש לפתוח בקשה לשימוש חורג לאחר הפקת ההיתר הנוכחי. מותר 488 מ"ר למסחר + תעסוקה יש לחשב שטחים נוספים להכשרה עפ"י נספח הבינוי. ש.שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : מגורים : 45 מ"ר מסחר : 151 מ"ר תעסוקה : 50 מ"ר סה"כ שטחי שרות מותרים : 246 מ"ר ש. שירות מוצע : מותר עפ"י תב"ע : 246 מ"ר סה"כ קיים בבקשה : 61.39 מ"ר מוצע בבקשה : 228.45 מ"ר שטח שרות (כולל שטחי חניה מוצעים בשטח של : 122.46 מ"ר) ובסה"כ קיים + מוצע : 289.84 מ"ר שטחי השרות חורגים מהמותר בתב"ע. יש לתקן ולהתאים לסך שטחי השרות המותרים. וכן יש לבצע הפרדה בין שטחי השירות למגורים, תעסוקה ומסחר כל אחד לחוד ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בהוראות התכנית. שטחי חניה : מוצע בבקשה שטח של 122.46 מ"ר עבור חניה מקורה		

ח. מדרגות משותף : מוצע בבקשה ח. מדרגות משותף הממשיך את חדר המדרגות הקיים – המוצע תואם את נספח הבינוי. מסחר : קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע שטח של 87 מ"ר לשימוש מסחרי. קומה ב' במפלס +6.51 : מוצע שטח של 87.04 מ"ר קומה ג' במפלס +9.89 : מוצע שטח של 203.71 מ"ר קומה ד' במפלס +13.28 : מוצע שטח של 99.59 מ"ר סה"כ שטחי מסחר מוצעים : 416.42 מ"ר לאחר הורדת תחשיב קירות מעל 25 מ"ר יש להמיר חלק משטחי המסחר לשטחי תעסוקה בשטח של 384 מ"ר ולהתאים לתכנית, מותר 488 מ"ר למסחר + תעסוקה יש לחשב שטחים נוספים להכשרה עפ"י נספח הבינוי. גדרות : עפ"י תב"ע 615252 גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'. הגדרות בחלקה אינן חורגות מגובה זה. ניהול מי נגר : יש להותיר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל עבור חלחול מי נגר בתחום המגרש, יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. ממ"ק+ממ"ם : מוצע בבקשה : ממ"ם אחד עבור שטחי המסחר בקומת הקרקע, וממ"ק אחד עבור כל שטח מסחר בקומה ב', ג', ד' סה"כ מוצע ממ"ם אחד ושלושה ממ"קים. מרפסות זיז : קומה א' במפלס +3.13 : מסומנות 2 מרפסות כקיימות והשלמת		

מרפסת כקיימת, מרפסות אלו לא אושרו בהיתר מקורי אך תכנית 615252 הכשירה עבירה זו -יש לחשב כמוצע ולתקן חישובי שטחים בהתאם לסימון בתכנית a. קומה ב' במפלס +6.51 : יש לסמן להכשרה מרפסת קיימת בחזית דרומית לפי נספח הבינוי. קומה ג' במפלס +9.89 : יש לסמן כמוצע את סך המרפסות המסומנות החדשות. ע"פ סעיף 4.1 ט בהוראות התכנית : שטי מרפסות לא יעלו על 30 מ"ר ע"פ טבלה 5 לכל דירה מותרת מרפסת מקורה בשטח עד 10 מ"ר – קיימת חריגה בשטח מרפסות ליח"ד ויש לצמצם. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים. לא ניתן לסגור מרפסות. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד. יש לתקן ולוודות עמידה בהוראות הסעיף. על עורך הבקשה : יש לחשב שטחי הכשרת עבירה כמוצע ולתקן חישובי שטחים בהתאם לסימון בתכנית a יש לסמן כמוצע את סך המרפסות החדשות כאשר המרפסות המקורות יחושבו כשטח עיקרי למרפסות ולא שטח שירות. אישור הסדרי תנועה : מוצע 3 מקומות חניה בחניה מקורה. ו-2 מקומות חניה בשטח המגרש - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה אישור חיזוק מבנים : הצהרת מהנדס כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים , היתר מקורי הופק לאחר 1980 בתיק 1996/887		

אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. תנאים לדיון : מחלקת דרכים- יש לקבל אישור מחלקת דרכים - לא התקבל אישור איכות הסביבה- התקבל אישור מתאריך ע"י 2/03/2022 שירה אדלר אגף תברואה- יש לקבל אישור מחלקת תברואה - לא התקבל אישור שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 24/10/2021 ע"י ענבל כהנא אישור הסדרי תנועה- יש לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה - לא התקבל אישור התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
שטחי בניה : עפ"י תב"ע 615252 מותרים 1381.55 מ"ר למגורים, מסחר ותעסוקה. ש.עיקרי מעל הכניסה הקובעת : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : מגורים : 295 מ"ר מסחר : 104 מ"ר תעסוקה : 384 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים מותרים: 783 מ"ר	13/04/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

פרוט שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 783 מ"ר למגורים, מסחר ותעסוקה קיים בבקשה : 235.45 מ"ר למגורים מוצע בבקשה : 416.42 מ"ר שטח עיקרי למסחר מותר 104 מ"ר למסחר, יש לצמצם. יש להמיר חלק משטחי המסחר לשטחי תעסוקה בשטח של 384 מ"ר כאשר באם ירצו בעתיד להשתמש בשטחים אלו לתעסוקה אזי יש לפתוח בקשה לשימוש חורג לאחר הפקת ההיתר הנוכחי. מותר 488 מ"ר למסחר + תעסוקה יש לחשב שטחים נוספים להכשרה עפ"י נספח הבינוי. ש.שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : מגורים : 45 מ"ר מסחר : 151 מ"ר תעסוקה : 50 מ"ר סה"כ שטחי שרות מותרים : 246 מ"ר ש. שירות מוצע : מותר עפ"י תב"ע : 246 מ"ר סה"כ קיים בבקשה : 61.39 מ"ר מוצע בבקשה : 228.45 מ"ר שטח שרות (כולל שטחי חניה מוצעים בשטח של : 122.46 מ"ר) ובסה"כ קיים + מוצע : 289.84 מ"ר שטחי השרות חורגים מהמותר בתב"ע. יש לתקן ולהתאים לסך שטחי השרות המותרים לכל שימוש לחוד. וכן יש לבצע הפרדה בין שטחי השירות למגורים, תעסוקה ומסחר כל אחד לחוד ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בהוראות התכנית.		

שטחי חניה : מוצע בבקשה שטח של 122.46 מ"ר עבור חניה מקורה ח. מדרגות משותף : מוצע בבקשה ח. מדרגות משותף הממשיך את חדר המדרגות הקיים – המוצע תואם את נספח הבינוי. מסחר : קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע שטח של 87 מ"ר לשימוש מסחרי. קומה ב' במפלס +6.51 : מוצע שטח של 87.04 מ"ר קומה ג' במפלס +9.89 : מוצע שטח של 203.71 מ"ר קומה ד' במפלס +13.28 : מוצע שטח של 99.59 מ"ר סה"כ שטחי מסחר מוצעים : 416.42 מ"ר לאחר הורדת תחשיב קירות מעל 25 מ"ר יש להמיר חלק משטחי המסחר לשטחי תעסוקה בשטח של 384 מ"ר ולהתאים לתכנית, מותר 488 מ"ר למסחר + תעסוקה יש לחשב שטחים נוספים להכשרה עפ"י נספח הבינוי. ניהול מי נגר : יש להותיר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל עבור חלחול מי נגר בתחום המגרש, יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. ממ"ק+ממ"ם : מוצע בבקשה : ממ"ם אחד עבור שטחי המסחר בקומת הקרקע, וממ"ק אחד עבור כל שטח מסחר בקומה ב', ג', ד' סה"כ מוצע ממ"ם אחד ושלושה ממ"קים. מרפסות זיו : קומה א' במפלס +3.13 : מסומנות 2 מרפסות כקיימות והשלמת מרפסת כקיימת, מרפסות אלו לא אושרו בהיתר מקורי אך תכנית 615252 הכשירה עבירה זו -יש לחשב כמוצע ולתקן חישובי שטחים בהתאם לסימון בתכנית a.		

קומה ב' במפלס +6.51 : יש לסמן להכשרה מרפסת קיימת בחזית דרומית לפי נספח הבינוי. קומה ג' במפלס +9.89 : יש לסמן כמוצע את סך המרפסות המסומנות החדשות. ע"פ סעיף 4.1 ט בהוראות התכנית : שטי מרפסות לא יעלו על 30 מ"ר ע"פ טבלה 5 לכל דירה מותרת מרפסת מקורה בשטח עד 10 מ"ר – קיימת חריגה בשטח מרפסות ליח"ד ויש לצמצם. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים. לא ניתן לסגור מרפסות. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד. יש לתקן ולוודות עמידה בהוראות הסעיף. על עורך הבקשה : יש לחשב שטחי הכשרת עבירה כמוצע ולתקן חישובי שטחים בהתאם לסימון בתכנית a יש לסמן כמוצע את סך המרפסות החדשות כאשר המרפסות המקורות יחושבו כשטח עיקרי למרפסות ולא שטח שירות. אישור הסדרי תנועה : מוצע 3 מקומות חניה בחניה מקורה. ו-2 מקומות חניה בשטח המגרש - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה אישור חיזוק מבנים : הצהרת מהנדס כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים , היתר מקורי הופק לאחר 1980 בתיק 1996/887 תכנית אב לתחבורה :		

יש לקבל אישור תכנית אב לתחבורה זיקת הנאה : השטח המסומן בירוק מיועד לזיקת הנאה למעבר כלי רכב השטח יפותח ע"י מגישי הבקשה תנאים לדיון : מחלקת דרכים- יש לקבל אישור מחלקת דרכים - לא התקבל אישור איכות הסביבה- התקבל אישור מתאריך ע"י 2/03/2022 שירה אדלר אגף תברואה- יש לקבל אישור מחלקת תברואה - לא התקבל אישור שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 24/10/2021 ע"י ענבל כהנא. לא סומנו עצים לשימור בקשה אישור הסדרי תנועה- יש לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה - לא התקבל אישור בניה באבן : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן חלקה שאינה נסורה ומסותתת אסורה הריסה : המסומן בצהוב מיועד להריסה-יש לסמן לפי תכנית a תנאים לקבלת היתר : חלה חובת בקרה במכון בקרה יש לתאם ולתכנן העיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו יש להגיש תכנית פיתוח שטח לכל מגרש לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו יש לתאם תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו תיאום תכנון מול אגף תושי"ה וחברת מוריה לעניין תיאום מפלסים ותשתיות ביחס לכביש האמריקאי תיאום עם מחלקת נגישות תנאי למתן היתר יהא רישום התצ"ר		

תנאי למתן היתר אישור המחלקה לבטיחות בדרכים תנאי לתעודת גמר : הבקשה תטופל רק לאחר שאגף שפייע יסמן במפה עצים לשימור ביצוע בפועל של הפיתוח לשטח עד הכביש הקיים -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
	16/06/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	10
	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	אישור משרד הבריאות	13
	אישור רישום תצ"ר ממחלקת מידע	14
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	15
	רישום התצ"ר	16
	חלה חובת בקרה במכון בקרה.	17
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	18
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות זיז :

תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד- קיימת עמידה בהוראה זו, יצויין כי ע"פ החזיתות / חישוב הרובוט מרפסות במפלס 9.89+ הינן מקורות, יש לתקן מפלס הקירוי בקומות הבאות.

אישור חיזוק מבנים :

הצהרת מהנדס כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים , היתר מקורי הופק לאחר 1980 בתיק 1996/887

תנאי לגורמים יהיה קבלת הצהרת מהנדס כי התב"ע כוללת דרישה לבדיקת חיזוק המבנה אך היות וקיים היתר מקורי לאחר 1980 לא נדרש ביצוע נוהל בקרה הנדסית.

זיקת הנאה :

השטח המסומן בירוק מיועד לזיקת הנאה למעבר כלי רכב השטח יפותח ע"י מגישי הבקשה

תנאים לקבלת היתר :

חלה חובת בקרה במכון בקרה

יש לתאם ולתכנן העיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו

יש להגיש תכנית פיתוח שטח לכל מגרש לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו

יש לתאם תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו

תיאום תכנון מול אגף תושי"ה וחברת מוריה לעניין תיאום מפלסים ותשתיות ביחס לכביש האמריקאי

תיאום עם מחלקת נגישות

תנאי למתן היתר יהא רישום התצ"ר

תנאי למתן היתר אישור המחלקה לבטיחות בדרכים

תנאי לתעודת גמר :

הבקשה תטופל רק לאחר שאגף שפ"ע יסמן במפה עצים לשימור

ביצוע בפועל של הפיתוח לשטח עד הכביש הקיים

יש לתקן הערות הרמוניקה b

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2013/0480.02</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה על גג בניין מגורים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד לדירה במסגרת השלמת דירת גג ופיצול יחידת דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר משארה אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי נורי אהרן רוני
מתכנן השלד	נורי אהרן רונ
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ג'אמע אל זאויה סמטה 6 16 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2013/480.00 - תוספת קומות ויח"ד, כולל שטח עיקרי ושירות

2013/480.1 - תוספת קומה כהרחבה ליח"ד קיימת.

מצב קיים :

קיים מבנה בן 3 קומות הכולל קומת מרתף.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +5.98 :

מוצע הרחבת קומה קיימת עבור , המוצע כולל שטח עיקרי וממ"ד.

קומת גגות מפלס +7.20 :

מוצע גג שטוח הכולל ניקוז ודודים.

פרסום הקלות :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית בתצ"ר 1248/2008.

לבקשה הנידונה פורסמו הה קלות הבאות :

"הקלה מקו בניין בכל החזיתות בהתאם לקונטור הבניין הקיים , לפי סעיף 8(ה) לתקנון"

"הקלה לקומה נוספת מוצע 3 קומות , במקום 2 קומות כמותר ."

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 14/11/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית בתצ"ר 1248/2008

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
14/01/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2683 א תחילת תוקף : 08/07/1996

דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 01/07/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות לצורך השלמת תנאים. המוצע בבקשה הינו עבור פיצול יח"ד ובפעימה אחת 5% השלמת דירת גג . התקבל תצ"א משנת 1995 ובה ברור כי הבניין קיים ערב אישור התכנית וע"כ ניתן לבנות ע"ג קונטור הבניין הקיים היות ומדובר בפיצול יח"ד קיימת ל 2- יח"ד והבקשה לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה, יש להמציא אישור זה. לסיכום ע"ב נדרש להשלים אישור איכות הסביבה ואישור תנועה, וכן לתקן הערות ע"פ החלטת ועדה והרמוניקה a. לאחר החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת ועדה והרמוניקה a , וכן הושלמו התנאים החסרים. להלן התיקונים שנדרשו : פיתוח שטח : יש להציג פרטים חסרים ע"ג הפיתוח כגון מיקום אשפה, גז, פילרים וכו'. הוצג כנדרש. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 3 יח"ד לדונם קיים : 2 יח"ד, מוצע פיצול יח"ד מאושרת ל-2 יח"ד . מוצע+ מותר בבקשה : 3 יח"ד ע"ב נדרש להוסיף הערה ע"ג ההרמוניקה כי מדובר בפיצול יח"ד וכן בתיאור הבקשה. נוספה הערה ע"ג ההרמוניקה ועודכן בתיאור הבקשה בטופס 1 הסדרי תנועה :		

הבקשה לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, אך מוצע פיצול יח"ד קימת וע"כ הבקשה נדרשת בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ע"י שלומי רוטלוי בתאריך 10/10/2024 נוספה הערה. "בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי..." – היות וכך התיק הופנה לאישור מחלקת דרכים. דרכים: התקבל אישור מתאריך 26/012/2024 ע"י חמארשה דאנא איכות הסביבה: התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 07/02/2024 ע"י אלגרבל טליה.		
לדחות לצורך השלמת תנאים: המוצע בבקשה הינו עבור פיצול יח"ד ובפעימה אחת 5% השלמת דירת גג. התקבל תצ"א משנת 1995 ובה ברור כי הבניין קיים ערב אישור התכנית וע"כ ניתן לבנות ע"ג קונטור הבניין הקיים. היות ומדובר בפיצול יח"ד קיימת ל-2 יח"ד והבקשה לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה, יש להמציא אישור זה. פיתוח שטח: יש להציג פרטים חשובים ע"ג הפיתוח כגון מיקום אשפה, גז, פילרים וכו'.	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 3 יח"ד לדונם. קיים : 2 יח"ד, מוצע פיצול יח"ד מאושרת ל-2 יח"ד. מוצע+ מותר בבקשה : 3 יח"ד. - על עורך הבקשה להוסיף הערה ע"ג ההרמוניקה כי מדובר בפיצול יח"ד וכן בתיאור הבקשה. הסדרי תנועה : הבקשה לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, אך מוצע פיצול יח"ד קימת וע"כ הבקשה נדרשת בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה-יש להמציא אישור זה. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 15/11/2023. איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 17/01/2024. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שהתקבלו. לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : לדחות לצורך השלמת תנאים : המוצע בבקשה הינו עבור פיצול יח"ד ובפעימה אחת 5% השלמת דירת גג.	19/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התקבל תצ"א משנת 1995 ובה ברור כי הבניין קיים ערב אישור התכנית וע"כ ניתן לבנות ע"ג קונטור הבניין הקיים. היות ומדובר בפיצול יח"ד קיימת ל-2 יח"ד והבקשה לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה, יש להמציא אישור זה. פיתוח שטח : יש להציג פרטים חשובים ע"ג הפיתוח כגון מיקום אשפה, גז, פילרים וכו'. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 3 יח"ד לדונם. קיים : 2 יח"ד, מוצע פיצול יח"ד מאושרת ל-2 יח"ד. מוצע+ מותר בבקשה : 3 יח"ד. - על עורך הבקשה להוסיף הערה ע"ג ההרמוניקה כי מדובר בפיצול יח"ד וכן בתיאור הבקשה. הסדרי תנועה : הבקשה לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, אך מוצע פיצול יח"ד קיימת וע"כ הבקשה נדרשת בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה- יש להמציא אישור זה. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 15/11/2023. איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 17/01/2024. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שהתקבלו. לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2683א תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2683א' תחילת תוקף 08/07/1996 (אזור מגורים 6). תכנית המתאר, כפיפות. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה לא כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/11/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

המאושרים כאשר ע"ב מתבסס על סעיף 8 [ה] בתקנון שבחלקה בה קיים בניין שחורג מקו בניין ניתן לבנות ע"ג קונטור הבניה הקיים. - תשריט התב"ע לא מציג את הבניין הקיים אך ע"ב המציא תצ"א משנת 1995 והתב"ע הופקדה בשנת 1996 וע"כ ניתן לבנות עפ"י קונטור הבניין הקיים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 2 קומות. מוצע בבקשה : הרחבת קומה קיימת ומאושרת בהיתר , ו-2 קומות קיימות. גובה בניה : מותר עפ"י תכנית המתאר : 5.5 מ'. מוצע בבקשה : גובה המבנה הינו 11.68 מ' מרצפה למפלס המעקה העליון בגג המבנה, חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית ופורסמה הקלה לחריגה ממס' הקומות המותרות ועוד כי הקומה המדוברת קיימת ומאושרת בהיתר מס' 2013/480.1. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 3 יח"ד לדונם. קיים : 2 יח"ד, מוצע פיצול יח"ד מאושרת ל-2 יח"ד. מוצע+ מותר בבקשה : 3 יח"ד. - על עורך הבקשה להוסיף הערה ע"ג ההרמוניקה כי מדובר בפיצול יח"ד וכן בתיאור הבקשה. שטחי בניה : ש. עיקרי : - השטח המוצע בתכנית הינו מכח 5% השלמת דירת גג. ש. עיקרי מוצע : 37.04 מ"ר. 5% השלמת דירת גג : מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים :		

*התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר. *מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר. *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. - המוצע בבקשה עומד בתנאים אלה. חישוב : $5\% \times 740$ (שטח החלקה) = 37.00 מ"ר, לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג. הדירה הקיימת בגג הינה חלק מהקומה מטה, כעת מוצע פיצול יחיד בעלת 2 מפלסים ליחיד נפרדת בכל קומה. ש. שירות : מותר בתב"ע : 8% עבור מחסנים , מרחב מוגן לפי תקן. ש. שירות קיים : 96.39 מ"ר. ש. שירות מוצע : 13.23 מ"ר, עבור שטחי ממ"ד. מתחת לכניסה הקובעת : ללא תוספת. פיתוח שטח : יש להציג פרטים חשובים ע"ג הפיתוח כגון מיקום אשפה, גז, פילרים וכו'. ממ"ד : מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.98 : מוצע ממ"ד בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות ע"ג עמודת ממדיים קיימים. הסדרי תנועה :		

הבקשה לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה ומוצע פיצול יח"ד קיימת וע"כ הבקשה נדרשת בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה- יש להמציא אישור זה. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 15/11/2023. איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 07/02/2024. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית ולא נדרש לחיזוקים עפ"י הצהרת מהנדס. אישור שימור : לא נמצא ברשימת הרחובות הכלולים לשימור. אישור מהנדס העיר : הבקשה אושרה ע"י מנהל האגף מר יואל שבת. האישור מתויק לארכיב אופטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו עבור פיצול יח"ד ובפעימה אחת 5% השלמת דירת גג. התקבל תצ"א משנת 1995 ובה ברור כי הבניין קיים ערב אישור התכנית וע"כ ניתן לבנות ע"ג קונטור הבניין הקיים. היות ומדובר בפיצול יח"ד קיימת ל-2 יח"ד והבקשה לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה, יש להמציא אישור זה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	19/09/2023	הכנת נוסח פרסום

הקלה מקו בניין בכל החזיתות בהתאם לקונטור הבניין הקיים , לפי סעיף 8(ה) לתקנון.		
הקלה לקומה נוספת מוצע 3 קומות , במקום 2 קומות כמותר		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	2
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	3
	אישור פיקוד העורף הג"א	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	אישור מחלקת מידע לעניין רישום התצ"ר.	9
	הצגת מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000 או מס רכוש ירדני ע"פ ההנחיות.	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2020/0662.00</u>
מספר סידורי	<u>38</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 לבניין קיים בן 2 קומות סה"כ 3 קומות, 5 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו דוויה מוסה
עורך הבקשה	הנדסאי געאביס עלי
מתכנן השלד	הנדסאי געאביס עלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מרוג' 16 , ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג8541	תחילת תוקף	01/04/2011			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר בניה מקורי.

מצב קיים + מוצע :

בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר מבנה קיים בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד וכן להוסיף על מבנה זה קומה חדשה הכוללת יח"ד נוספת כך שסה"כ המבנה בן 3 קומות וכולל 5 יח"ד.

פרסום הקלות :

בהליך פתיחת הבקשה לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

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

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 30.4.2021 כאשר לא התקבלו התנגדויות.

לאחר דיון הופנה התיק לפרסום חוזר ע"פ תקנה 149 אודות "הקלה לגובה הכניסה הקובעת ע"פ החלטת הוועדה - שינוי גובה הכניסה הקובעת העולה על 120 ס"מ ממפלס הכביש המותרים בחוק עבור מפלס הכניסה הראשית"

תאריך הפניה לפרסום : 30/12/2024

תום מועד להגשת התנגדויות : 04/02/2025

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת המבקשים והינם חתומים ע"ג ההגשה

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון ע"פ בדיקתה של גב' אני פירו בתרשומת פנימית במערכת בנושא בדיקת הבעלויות. בהתאם לנוהל המעודכן לעניין בעלויות קיים ליקוי , עליהם להשלים אישור מוכתאר תקין. לאחר תיקון והשלמת הליקוי יש לקבל את אישורה של אני פירו לאישור. כאשר השלמת מסמכי הבעלויות מול הגב' אני הינו תנאי לדיון נוסף. מעבר לכך : ביצוע ממ"דים למבנה הקיים : כאשר תנאי לגורמים יש להגיש הצהרת מהנדס שהדבר לא מערער את יציבות המבנה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8541ג תחילת תוקף : 01/04/2011 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 29/06/2023 ונדחה לצורך השלמת תנאים לדיון לאור אי השלמת כל התיקונים הנדרשים. פג תוקף החלטת וועדה בתאריך 01/06/2024, לאחר שנסגר התיק מנהלתית פעמיים נוספות היות ולא תיקנו את כל התיקונים הנדרשים. בתאריך 11/06/2023 התקיים דיון בוועדת ערר כאשר ההחלטה הינה למחוק את הערר. כחלק מתהליך הבקשה התיק נסגר וחודש פעמיים לאפשר הזדמנות לתיקון התכנית עפ"י ההחלטה כאשר טרם הוגשה תכנית מתוקנת. לבקשת ע"ב לחדש את הטיפול בתיק הוחלט להחזיר לדיון בוועדה עם אותה המלצה מדיון קודם מתאריך 2023/29/06 למשך 120 יום נוספים. התיק עלה לוועדה בתאריך 21/07/2024 ע"מ לאפשר הארכה נוספת ואחרונה בהחלט. כחלק מהתיקונים נדרש לצאת לפרסום עבור שינוי גובה הכניסה הקובעת. תאריך הפניה לפרסום : 30/12/2024 תום מועד להגשת התנגדויות : 04/02/2025 ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. בטרם הפנית התיק לפרסום התקבלה הרמוניקה מתוקנת ע"פ החלטת הוועדה והערות הרמוניקה a. והושלמו התנאים החסרים. יצויין כי בשל נוהל הבעלויות החדש התיק נדרש בבדיקה חוזרת	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

של הבעליות. התקבלה התיחסות לנושא בתרשומת פנימית. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : נוהל בקרה הנדסי : הבקשה אשר הוגשה בת.ב זה לא קודמה לקבלת היתר בניה כאשר בינוי שונה מהמוגש בבקשה הנוכחית ולכן ניתן לראות מכך כי המבנה הקיים בשטח בנוי ללא היתר בניה ומהווה הכשרת מצב קיים . ולכן נדרשו להגיש אישור חיזוק מבנים טרם דיון האישור הוגש כנדרש. התיחסות לבינוי המבוקש : קומת קרקע מפלס +0.00 : מבקשים להכשיר קומה קיימת בתחום קו בנין הכוללת 2 יח"ד וכן מבקשים עבור כל יח"ד ממ"ד וזאת כאשר הבינוי הקיים לא מהווה חדר מוגן ולכן צריך להציג במלל בתוכניות ובחתיכים הריסה ובניה של תקרה /רצפה/קירות ובניה מחדש כולל הצהרת מהנדס שהדבר לא מערער את יציבות המבנה . ההגשה תוקנה כנדרש וכוללת התיחסות להריסת רצפות / תקרות עבור הממ"ד. כתנאי לגורמים יש להגיש הצהרת מהנדס שהדבר לא מערער את יציבות המבנה. שטח מקורה : בחזית דרומית יש פיתוח שטח מקורה אשר לא נתנו את הדעת עליו ויש להציגו בתוכניות כנדרש ולחשבו בשטחי הבניה היות ומקורה ע"י בינוי של קומה א' . השטח חושב כנדרש במניין שטחי המרפסות המקורות. מדרגות פיתוח – גישה לח. מדרגות משותף בחזית דרומית מבקשים חניה פתוחה לשמים הכוללת גישה ע"י גרם מדרגות אשר לא מתוכננות ע"י תקנות החוק האומר מדרגות וכבשים בלתי מקורים ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטר וכן גרם המדרגות מוביל לבינוי הקיים לדירות בקומת הקרקע דבר המתוכנן בשונה מתקנות החוק יש לבחון		

גישה בשתי צידי המגרש למעבר המשותף לכל הבניין . המדרגות תוקנו ונוספו מפלסים כנדרש. גישה לחניות : הגישה לחניות לא הוצגה כנדרש באישור מחלקת חניה אשר הוגש וזאת כי לפי תב"ע 8541 סעיף 21(5) להוראות התוכנית ביצוע הכביש או הדרך הציבורית עד למגרש עבורו מוגש היתר הבניה הינו כתנאי לקבל ההיתר מכיוון שבפתיחת הבקשה הוצגו חניות (חזית צפונית) עם גישה מדרך לא סטטוטורית כמוצג על גבי אישור החניה לכן יש להציג את הפיתוח של הכביש המוביל לחניות אלו כחלק מהבקשה ובכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . התכנית תוקנה והחניות הועברו לחזית הדרומית. התקבל אישור הסדרי תנועה לבקשה. האישור תואם את המוצע. הקלה / פרסום : עורך הבקשה הציג את קומה +0.00 - ככניסה הקובעת לבניין ובכך מתוכננת בגובה העולה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב לפי תקנות החוק תקנה 1 לחישובי השטחים בדבר " הכניסה הקובעת לבניין לא תעלה על 120 ס"מ מפני הקרקע והגישה לקומה זו באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר מהרחוב " בבניין זה מבקשים לעלות מגרם מדרגות חיצוני כך שהכניסה הראשית לבניין בגובה של 8 מטר ממפלס הכביש התחתון ויש לפרסום הקלה בדבר " שינוי גובה הכניסה הקובעת באופן העולה על 120 ס"מ ממפלס הכביש המותרים בחוק עבור מפלס קומת הכניסה הראשית של המבנה וזאת בשל הטופוגרפיה של השטח " כאמור התיק הופנה לפרסום כפי שמפורט לעיל. קומה א' מפלס +3.27 : במפלס זה יש מרפסת גג בתחום קו בנין כאשר בתכנית הנושא לא הוצג נכון יש לתקן ולהציג כנדרש יש לציין כי חלק מהמרפסת מקורה כך שהיות ומדובר בתב"ע מחוזית אשר אושרה בשנת 1.4.2011 ולכן כל מרפסת מקורה מחושבת בשטחי בניה עיקרים . הוגשה הרמוניקה מתוקנת כנדרש והמרפסת מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות. קומה ב' במפלס +6.54 :		

מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין אך מעיון בתמונות של השטח ניתן לראות כי למבנה יש קרניז הבולט ממישור הקיר דבר המהווה חריגה מקו בנין. בתכנית לא הציגו נושא זה ולכן יש להתאים בין השטח למוצע ולא לחרוג מקו בנין . התקבלה רמוניקה מתוקנת והחריגות מסומנות להריסה כנדרש. ייעוד הדירות : יש לציין כי ביקשו שימוש חורג מהמותר בתב"ע המהווה משרד וחדר ישיבות כך שיש לבקש מגורים בלבד ! הבקשה תוקנה וכעת מבוקש מגורים בלבד. חניות צפוניות : בפתיחת הבקשה הוצגו חניה בחזית צפונית על גשר הקיים באוויר כאשר גשר זה חורג מקו בנין קדמי ושונה מתקנות החוק המאפשרות חניה כפיתוח שטח כך שבהתייעצות עם ממונה המחלקה יש להציג מילוי מתחת חניות אלו על מנת שיהווה פיתוח שטח . כחלק מהתיקונים חניות אלו הוסרו. גדרות להריסה : יש גדרות החורגות מגבולות החלקה ויש לסמנם להריסה . סומן כנדרש. תנאים טרם דיון : תברואה : התקבל אישור מתאריך 11/07/2023 ע"י שני מזרחי איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 28/08/2024 ע"י בצלאל אורטל. שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 03/08/2023 ע"י באייר ורה הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 21/03/2024 ע"י זבריקו בת אל דרכים : התקבל אישור מתאריך 07/09/2023 ע"י חמארשה דאנא שימור : התקבל פטור בתאריך 18/05/2021 ע"י קוד תמר		

הקלה לגובה הכניסה הקובעת ע"פ החלטת הוועדה - שינוי גובה הכניסה הקובעת העולה על 120 ס"מ ממפלס הכביש המותרים בחוק עבור מפלס הכניסה הראשית	14/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 29/06/2023 ונדחה לצורך השלמת תנאים לדיון, לאור אי השלמת כל התיקונים הנדרשים. פג תוקף החלטת וועדה בתאריך 01/06/2024, לאחר שנסגר התיק מנהלתית פעמיים נוספות היות ולא תיקנו את כל התיקונים הנדרשים. בתאריך 11/06/2023 התקיים דיון בוועדת ערר כאשר ההחלטה הינה למחוק את הערר. יצוין כי התיק נסגר וחודש פעמיים לאפשר הזדמנות לתיקון התכנית עפ"י ההחלטה וטרם הוגשה תכנית מתוקנת. לבקשת ע"ב לחדש את הטיפול בתיק הוחלט להחזיר לדיון בוועדה עם אותה המלצה מדיון קודם מתאריך 2023/29/06 למשך 120 יום נוספים. כל סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 2023/29/06 נותרו בעינם. התיק עולה לוועדה ע"מ לאפשר הארכה נוספת ואחרונה בהחלט. 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 ללא מתן אפשרות לפתיחת התיק פעם נוספת.	21/07/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 29/06/2023 ונדחה לצורך השלמת תנאים לדיון, לאור אי השלמת כל התיקונים הנדרשים. פג תוקף החלטת וועדה בתאריך 01/06/2024, לאחר שנסגר התיק מנהלתית פעמיים נוספות היות ולא תיקנו את כל התיקונים הנדרשים. בתאריך 11/06/2023 התקיים דיון בוועדת ערר כאשר ההחלטה הינה למחוק את הערר.	09/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יצוין כי התיק נסגר וחודש פעמיים לאפשר הזדמנות לתיקון התכנית עפ"י ההחלטה וטרם הוגשה תכנית מתוקנת. לבקשת ע"ב לחדש את הטיפול בתיק הוחלט להחזיר לדיון בוועדה עם אותה המלצה מדיון קודם מתאריך 2023/29/06 למשך 120 יום נוספים. כל סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 2023/29/06 נותרו בעינם. התיק עולה לוועדה ע"מ לאפשר הארכה נוספת ואחרונה בהחלט. 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 ללא מתן אפשרות לפתיחת התיק פעם נוספת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8541ג תחילת תוקף : 01/04/2011 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 29/06/2023 ונדחה לצורך השלמת תנאים לדיון, לאור אי השלמת כל התיקונים הנדרשים. פג תוקף החלטת וועדה בתאריך 01/06/2024, לאחר שנסגר התיק מנהלתית פעמיים נוספות היות ולא תיקנו את כל התיקונים הנדרשים. בתאריך 11/06/2023 התקיים דיון בוועדת ערר כאשר ההחלטה הינה למחוק את הערר. יצוין כי התיק נסגר וחודש פעמיים לאפשר הזדמנות לתיקון התכנית עפ"י ההחלטה וטרם הוגשה תכנית מתוקנת. לבקשת ע"ב לחדש את הטיפול בתיק הוחלט להחזיר לדיון בוועדה עם אותה המלצה מדיון קודם מתאריך 2023/29/06	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

למשך 120 יום נוספים. כל סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 2023/29/06 נותרו בעינם. התיק עולה לוועדה ע"מ לאפשר הארכה נוספת ואחרונה בהחלט. 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 ללא מתן אפשרות לפתיחת התיק פעם נוספת.		
הבקשה מובאת לדחיה להשלמת תנאים טרם דיון נדרשו להגיש מספר אישורים כאשר בחלק מהאישורים המחלקות דחו את הבקשה אישורים אלו מהווים תנאי לקידום הבקשה ולכן טרם הבאת הבקשה לדיון יש לקבל אישור מחלקת חניה ואישור איכות הסביבה . לאחר הגשת אישורים אלו וטרם החזרת הבקשה לדיון יש לפרסם הקלה לעניין " שינוי גובה הכניסה הקובעת באופן העולה על 120 ס"מ ממפלס הכביש המותרים בחוק עבור מפלס קומת הכניסה הראשית של המבנה וזאת בשל הטופוגרפיה של השטח " וכן יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי בניה וכן יש לחשב מרפסות מקורות בשטחי בניה עיקרים היות ומדובר בתב"ע מחוזית אשר אושרה בשנת 1.4.2011 וכן יש לצין את סוג החיפוי לפי סעיף 21(י) להוראות תכנית 8541 הבניה. להלן הבינוי המוצע : רקע לבקשה	29/06/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לפי תשריט מדובר בחלקה 103 הרשומה ע"י תצ"ר לחלקה זו הוגשה בקשה להסדרת המבנה הקיים אשר כולל 2 קומות וזאת בת.ב. 13/436 הבקשה אשר הוגשה בת.ב. זה לא קודמה לקבלת היתר בניה כאשר בינוי שונה מהמוגש בבקשה הנוכחית ולכן ניתן לראות מכך כי המבנה הקיים בשטח בנוי ללא היתר בניה ומהווה הכשרת מצב קיים . ולכן נדרשו להגיש אישור חיזוק מבנים טרם דיון האישור הוגש כנדרש. להלן הבינוי המבוקש בבקשה הנוכחית קומת קרקע מפלס +0.00 : מבקשים להכשיר קומה קיימת בתחום קו בנין הכוללת 2 יח"ד וכן מבקשים עבור כל יח"ד ממ"ד וזאת כאשר הבינוי הקיים לא מהווה חדר מוגן ולכן צריך להציג במלל בתוכניות ובחתיכים הריסה ובניה של תקרה /רצפה/קירות ובניה מחדש כולל הצהרת מהנדס שהדבר לא מערער את יציבות המבנה . וכן במפלס זה יש גישה לגרם המדרגות המשותף של המבנה ומהווה כניסה ראשית עוד יודגש כי בחזית דרומית יש פיתוח שטח מקורה אשר לא נתנו את הדעת עליו ויש להציגו בתוכניות כנדרש ולחשבו בשטחי הבניה היות ומקורה ע"י בינוי של קומה א' .. יש לציין כי בחזית דרומית מבקשים חניה פתוחה לשמים הכוללת גישה ע"י גרם מדרגות אשר לא מתוכננת ע"י תקנות החוק האומר מדרגות וכבשים בלתי מקורים ובלבד שגטבהם אינו עולה על 1.5 מטר וכן גרם המדרגות מוביל לבינוי הקיים לדירות בקומת הקרקע דבר המתוכנן בשונה מתקנות החוק יש לבחון גישה בשתי צידי המגרש למעבר המשותף לכל הבניין . וכן הגישה לחניות אלו לא הוצגה כנדרש באישור מחלקת חניה אשר הוגש וזאת כי לפי תב"ע 8541 סעיף 21(5) להוראות התוכנית ביצוע הכביש או הדרך הציבורית עד למגרש עבורו מוגש היתר הבניה הינו כתנאי לקבל ההיתר מכיוון ובבקשה הנוכחית מציגים חניות עם גישה מדרך לא סטטוטורית כמוצג על גבי אישור החניה לכן יש להציג את הפיתוח של הכביש המוביל לחניות אלו כחלק מהבקשה ובכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . יובהר כי עורך הבקשה הציג את קומה זו ככניסה הקובעת לבניין ובכך מתוכננת בגובה העולה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב לפי תקנות החוק תקנה 1 לחישובי השטחים בדבר " הכניסה הקובעת לבניין לא תעלה על 120 ס"מ מפני הקרקע והגישה לקומה זו באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר מהרחוב " בבניין זה מבקשים לעלות מגרם מדרגות חיצוני כך שהכניסה הראשית לבניין בגובה של 8 מטר ממפלס הכביש התחתון ויש לפרסום הקלה בדבר " שינוי גובה הכניסה הקובעת באופן העולה על 120 ס"מ ממפלס הכביש המותרים בחוק עבור מפלס קומת הכניסה הראשית של המבנה וזאת בשל הטופוגרפיה של		

השטח " קומה א' מפלס +3.27 : מבקשים להכשיר קומה קיימת בתחום קו בנין הכוללת 2 יח"ד וכן מבקשים עבור כל יח"ד ממ"ד וזאת כאשר הבינוי הקיים לא מהווה חדר מוגן ולכן צריך להציג במלל בתוכניות ובחתיכים הריסה ובניה של תקרה /רצפה/קירות ובניה מחדש כולל הצהרת מהנדס שהדבר לא מערר את יציבות המבנה . וכן במפלס זה יש מרפסת גג בתחום קו בנין כאשר בתכנית הנושא לא הוצג נכון יש לתקן ולהציג כנדרש יש לציין כי חלק מהמרפסת מקורה כך שהיות ומדובר בתב"ע מחוזית אשר אושרה בשנת 1.4.2011 ולכן כל מרפסת מקורה מחושבת בשטחי בניה עיקרים . קומה ב' במפלס +6.54 : מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין אך מעיון בתמונות של השטח ניתן לראות כי למבנה יש קרניז הבולט ממישור הקיר דבר המהווה חריגה מקו בנין בתכנית לא הציגו נושא זה ולכן יש להתאים בין השטח למוצע ולא לחרוג מקו בנין יש לציין כי ביקשו שימוש חורג מהמותר בתב"ע המהווה משרד וחדר ישיבות כך שיש לבקש מגורים בלבד ! וכן בקומה זו מציגים מענה למקומות חניה בחזית צפונית על גשר הקיים באוויר כאשר גשר זה חורג מקו בנין קדמי ושונה מתקנות החוק המאפשרות חניה כפיתוח שטח כך שבהתייעצות עם ממונה המחלקה יש להציג מילוי מתחת חניות אלו על מנת שיהווה פיתוח שטח וכן קיימת גישה ע"י גשר מהמפלס העליון ניתן לאשר היות ומדובר בכבש המוביל לכניסה בחזית אחורית של המבנה וזאת לפי תקנה 7.09 (א8) לתקנות בניה במרוחים אך יש גדרות החורגות מגבולות החלקה ויש לסמנם להריסה .		
הבקשה מובאת לדחיה להשלמת תנאים טרם דיון נדרשו להגיש מספר אישורים כאשר בחלק מהאישורים המחלקות דחו את הבקשה אישורים אלו מהווים תנאי לקידום הבקשה ולכן טרם הבאת הבקשה לדיון יש לקבל אישור מחלקת חניה ואישור איכות הסביבה . לאחר הגשת אישורים אלו וטרם החזרת הבקשה לדיון יש לפרסם הקלה לעניין " שינוי גובה הכניסה הקובעת באופן העולה על 120 ס"מ ממפלס הכביש המותרים בחוק עבור מפלס קומת הכניסה הראשית של המבנה וזאת בשל הטופוגרפיה של השטח " וכן יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי בניה וכן יש לחשב מרפסות מקורות בשטחי בניה עיקרים היות ומדובר	12/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בתב"ע מחוזית אשר אושרה בשנת 1.4.2011 וכן יש לצין את סוג החיפוי לפי סעיף 21(נ) להוראות תכנית 8541 הבניה. להלן הבינוי המוצע : רקע לבקשה לפי תשריט מדובר בחלקה 103 הרשומה ע"י תצ"ר לחלקה זו הוגשה בקשה להסדרת המבנה הקיים אשר כולל 2 קומות וזאת בת.ב 13/436 הבקשה אשר הוגשה בת.ב זה לא קודמה לקבלת היתר בניה כאשר בינוי שונה מהמוגש בבקשה הנוכחית ולכן ניתן לראות מכך כי המבנה הקיים בשטח בנוי ללא היתר בניה ומהווה הכשרת מצב קיים . ולכן נדרשו להגיש אישור חיזוק מבנים טרם דיון האישור הוגש כנדרש. להלן הבינוי המבוקש בבקשה הנוכחית קומת קרקע מפלס +0.00 : מבקשים להכשיר קומה קיימת בתחום קו בנין הכוללת 2 יח"ד וכן מבקשים עבור כל יח"ד ממ"ד וזאת כאשר הבינוי הקיים לא מהווה חדר מוגן ולכן צריך להציג במלל בתוכניות ובחתיכים הריסה ובניה של תקרה /רצפה/קירות ובניה מחדש כולל הצהרת מהנדס שהדבר לא מערער את יציבות המבנה . וכן במפלס זה יש גישה לגרם המדרגות המשותף של המבנה ומהווה כניסה ראשית עוד יודגש כי בחזית דרומית יש פיתוח שטח מקורה אשר לא נתנו את הדעת עליו ויש להציגו בתוכניות כנדרש ולחשבו בשטחי הבניה היות ומקורה ע"י בינוי של קומה א' .. יש לציין כי בחזית דרומית מבקשים חניה פתוחה לשמים הכוללת גישה ע"י גרם מדרגות אשר לא מתוכננות ע"י תקנות החוק האומר מדרגות וכבשים בלתי מקורים ובלבד שגטבהם אינו עולה על 1.5 מטר וכן גרם המדרגות מוביל לבינוי הקיים לדירות בקומת הקרקע דבר המתוכנן בשונה מתקנות החוק יש לבחון גישה בשתי צידי המגרש למעבר המשותף לכל הבניין . וכן הגישה לחניות אלו לא הוצגה כנדרש באישור מחלקת חניה אשר הוגש וזאת כי לפי תב"ע 8541 סעיף 21(5) להוראות התוכנית ביצוע הכביש או הדרך הציבורית עד למגרש עבור מוגש היתר הבניה הינו כתנאי לקבל ההיתר מכיוון ובבקשה הנוכחית מציגים חניות עם גישה מדרך לא סטטוטורית כמוצג על גבי אישור החניה לכן יש להציג את הפיתוח של הכביש המוביל לחניות אלו כחלק מהבקשה ובכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . יובהר כי עורך הבקשה הציג את קומה זו ככניסה הקובעת		

לבניין ובכך מתוכננת בגובה העולה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב לפי תקנות החוק תקנה 1 לחישובי השטחים בדבר " הכניסה הקובעת לבניין לא תעלה על 120 ס"מ מפני הקרקע והגישה לקומה זו באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר מהרחוב " בבניין זה מבקשים לעלות מגרם מדרגות חיצוני כך שהכניסה הראשית לבניין בגובה של 8 מטר ממפלס הכביש התחתון ויש לפרסום הקלה בדבר " שינוי גובה הכניסה הקובעת באופן העולה על 120 ס"מ ממפלס הכביש המותרים בחוק עבור מפלס קומת הכניסה הראשית של המבנה וזאת בשל הטופוגרפיה של השטח " קומה א' מפלס +3.27 : מבקשים להכשיר קומה קיימת בתחום קו בנין הכוללת 2 יח"ד וכן מבקשים עבור כל יח"ד ממ"ד וזאת כאשר הבינוי הקיים לא מהווה חדר מוגן ולכן צריך להציג במלל בתוכניות ובחתימים הריסה ובניה של תקרה /רצפה/קירות ובניה מחדש כולל הצהרת מהנדס שהדבר לא מערר את יציבות המבנה . וכן במפלס זה יש מרפסת גג בתחום קו בנין כאשר בתכנית הנושא לא הוצג נכון יש לתקן ולהציג כנדרש יש לציין כי חלק מהמרפסת מקורה כך שהיות ומדובר בתב"ע מחוזית אשר אושרה בשנת 1.4.2011 ולכן כל מרפסת מקורה מחושבת בשטחי בניה עיקרים . קומה ב' במפלס +6.54 : מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין אך מעיון בתמונות של השטח ניתן לראות כי למבנה יש קרניז הבולט ממישור הקיר דבר המהווה חריגה מקו בנין בתכנית לא הציגו נושא זה ולכן יש להתאים בין השטח למוצק ולא לחרוג מקו בנין יש לציין כי ביקשו שימוש חורג מהמותר בתב"ע המהווה משרד וחדר ישיבות כך שיש לבקש מגורים בלבד ! וכן בקומה זו מציגים מענה למקומות חניה בחזית צפונית על גשר הקיים באוויר כאשר גשר זה חורג מקו בנין קדמי ושונה מתקנות החוק המאפשרות חניה כפיתוח שטח כך שבהתייעצות עם ממונה המחלקה יש להציג מילוי מתחת חניות אלו על מנת שיהווה פיתוח שטח וכן קיימת גישה ע"י גשר מהמפלס העליון ניתן לאשר היות ומדובר בכבש המוביל לכניסה בחזית אחורית של המבנה וזאת לפי תקנה 7.09 (א8) לתקנות בניה במרוחים אך יש גדרות החורגות מגבולות החלקה ויש לסמנם להריסה .		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע התב"ע החלה על האזור היא תב"ע 8541 ג תחילת תוקף 1.4.2011 הקובעת אזור מגורים מיוחד כאשר ייתר הוראות תב"ע 8541 ממשיכות לחול וכן ייתר הוראות מתאר 62	12/06/2023	חוות דעת תכנונית

ממשיכות לחול סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי : התכנית כוללת נספחים עקרוניים קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר המבנה מוצג בתחום קוי בנין אך ניתן לראות לפי הצילומים כי המבנה הקיים כולל גג הבנוי בבליטה ממישור הקיר הקיים של המבנה ובבקשה הנוכחית מבקשים להוסיף קומה מעל המבנה הקיים בלי להציג התייחסות לחריגה זו , יש לתת עליה את הדעת . מס' קומות : לפי טבלת השטחים מותר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וזאת מעל קומה אחת תת קרקעית . בבקשה הנוכחית מבקשים מבנה בן 3 קומות +עלית גג כנדרש . מס' יח"ד : לפי טבלת השטחים מספר יחידות הדיור הינו 7 , בבקשה הנוכחית מבקשים 5 יח"ד כנדרש . בינוי : רקע לבקשה לפי תשריט מדובר בחלקה 103 הרשומה ע"י תצ"ר לחלקה זו הוגשה בקשה להסדרת המבנה הקיים אשר כולל 2 קומות וזאת בת.ב. 13/436 הבקשה אשר הוגשה בת.ב. זה לא קודמה לקבלת היתר בניה כאשר בינוי שונה מהמוגש בבקשה הנוכחית ולכן ניתן לראות מכך כי המבנה הקיים בשטח בנוי ללא היתר בניה ומהווה הכשרת מצב קיים . ולכן נדרשו להגיש אישור חיזוק מבנים טרם דיון האישור הוגש כנדרש. להלן הבינוי המבוקש בבקשה הנוכחית קומת קרקע מפלס +0.00 : מבקשים להכשיר קומה קיימת בתחום קו בנין הכוללת 2 יח"ד וכן מבקשים עבור כל יח"ד ממ"ד וזאת כאשר הבינוי הקיים לא מהווה חדר מוגן ולכן צריך להציג במלל בתוכניות ובחתיכים הריסה ובניה של תקרה /רצפה/קירות ובניה מחדש כולל הצהרת מהנדס שהדבר לא מערער את יציבות המבנה . וכן במפלס זה יש גישה לגרם המדרגות המשותף של המבנה ומהווה כניסה ראשית עוד יודגש כי בחזית דרומית יש פיתוח שטח מקורה אשר לא נתנו את הדעת עליו ויש להציגו בתוכניות כנדרש ולחשבו בשטחי הבניה היות ומקורה ע"י בינוי של קומה א' .. יש לציין כי בחזית דרומית מבקשים חניה פתוחה לשמים		

הכוללת גישה ע"י גרם מדרגות אשר לא מתוכננות ע"י תקנות החוק האומר מדרגות וכבשים בלתי מקורים ובלבד שגטבהם אינו עולה על 1.5 מטר וכן גרם המדרגות מוביל לבינוי הקיים לדירות בקומת הקרקע דבר המתוכנן בשונה מתקנות החוק יש לבחון גישה בשתי צידי המגרש למעבר המשותף לכל הבניין . וכן הגישה לחניות אלו לא הוצגה כנדרש באישור מחלקת חניה אשר הוגש וזאת כי לפי תב"ע 8541 סעיף 5(21) להוראות התוכנית ביצוע הכביש או הדרך הציבורית עד למגרש עבור מוגש היתר הבניה הינו כתנאי לקבל ההיתר מכיוון ובבקשה הנוכחית מציגים חניות עם גישה מדרך לא סטטוטורית כמוצג על גבי אישור החניה לכן יש להציג את הפיתוח של הכביש המוביל לחניות אלו כחלק מהבקשה ובכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . יובהר כי עורך הבקשה הציג את קומה זו ככניסה הקובעת לבניין ובכך מתוכננת בגובה העולה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב לפי תקנות החוק תקנה 1 לחישובי השטחים בדבר " הכניסה הקובעת לבניין לא תעלה על 120 ס"מ מפני הקרקע והגישה לקומה זו באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר מהרחוב " בבניין זה מבקשים לעלות מגרם מדרגות חיצוני כך שהכניסה הראשית לבניין בגובה של 8 מטר ממפלס הכביש התחתון ויש לפרסום הקלה בדבר " שינוי גובה הכניסה הקובעת באופן העולה על 120 ס"מ ממפלס הכביש המותרים בחוק עבור מפלס קומת הכניסה הראשית של המבנה וזאת בשל הטופוגרפיה של השטח " קומה א' מפלס +3.27 : מבקשים להכשיר קומה קיימת בתחום קו בנין הכוללת 2 יח"ד וכן מבקשים עבור כל יח"ד ממ"ד וזאת כאשר הבינוי הקיים לא מהווה חדר מוגן ולכן צריך להציג במלל בתוכניות ובחתיכים הריסה ובניה של תקרה /רצפה/קירות ובניה מחדש כולל הצהרת מהנדס שהדבר לא מערר את יציבות המבנה . וכן במפלס זה יש מרפסת גג בתחום קו בנין כאשר בתכנית הנושא לא הוצג נכון יש לתקן ולהציג כנדרש יש לציין כי חלק מהמרפסת מקורה כך שהיות ומדובר בתב"ע מחוזית אשר אושרה בשנת 1.4.2011 ולכן כל מרפסת מקורה מחושבת בשטחי בניה עיקרים . קומה ב' במפלס +6.54 : מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין אך מעיון בתמונות של השטח ניתן לראות כי למבנה יש קרניז הבולט ממישור הקיר דבר המהווה חריגה מקו בנין בתכנית לא הציגו נושא זה ולכן יש להתאים בין השטח למוצע ולא לחרוג מקו בנין יש לציין כי ביקשו שימוש חורג מהמותר בתב"ע המהווה משרד וחדר ישיבות כך שיש לבקש מגורים בלבד ! וכן בקומה זו מציגים מענה למקומות חניה בחזית צפונית על גשר הקיים באוויר כאשר גשר זה חורג מקו בנין קדמי ושונה מתקנות החוק המאפשרות חניה כפיתוח שטח כך שבהתייעצות עם ממונה המחלקה יש להציג מילוי מתחת חניות אלו על מנת שיהווה פיתוח שטח		

וכן קיימת גישה ע"י גשר מהמפלס העליון ניתן לאשר היות ומדובר בכבש המוביל לכניסה בחזית אחורית של המבנה וזאת לפי תקנה 7.09 (א8) לתקנות בניה במרוחים אך יש גדרות החורגות מגבולות החלקה ויש לסמנם להריסה . שטחי בנייה : שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 702 מ"ר , מוצע 667.47 מ"ר כנדרש אך נדרשו לתקן את חישובי השטחים והנושא יבחן באם אין חריגה לאחר התיקון מותר מתחת הכניסה הקובעת 0 מ"ר , מוצע 0 מ"ר כנדרש שטח שרות מותר מעל הכניסה הקובעת 97 מ"ר , מוצע 82.76 מ"ר כנדרש מותר מתחת הכניסה הקובעת 97 מ"ר , מוצע 0 מ"ר כנדרש וכן מבקשים שטח למרפסת זיז בהיקף של כ 22.75 מ"ר כאשר יש לחשב את מרפסות זיז המקורות בשטחי בניה עיקרים וזאת כי מדובר בתב"ע מחוזית אשר אושרה בשנת 1.4.2011 ולכן כל מרפסת מקורה מחושבת בשטחי בניה עיקרים . חיפוי המבנה : לפי סעיף 21(ג) להוראות תכנית 8541 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הבניה באבן חלקה אסורה בבקשה הנוכחית לא מציגים את החיפוי ולכן יש להתאים להוראות התב,ע . חיזוק מבנים : לפי סעיף י"ג להוראות התוכנית מבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980 או שנבנו שלא בהתאם לתקן ת"י 413 יש לקבל אישור חיזוק מבנים היות ובבקשה הנוכחית קיים מבנה ללא היתר בניה אשר מבוקש להכשרה בבקשה הנוכחית ולא ניתן לדעת מתי נבנה הוגש אישור מיום 27.2.2023 כנדרש . שלביות ביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה בכל אחד מהבניינים תיבנה בהינף אחד בבקשה הנוכחית מבקשים ניצול מלא ל שטחי הבניה כנדרש . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי בניה וכן יש לחשב מרפסות מקורות בשטחי בניה עיקרים היות ומדובר בתב"ע מחוזית אשר אושרה בשנת 1.4.2011 וכן יש לצין את סוג החיפוי לפי סעיף 21(ג) להוראות תכנית 8541 הבניה. אישור מהנדס עיר : יש לקבל אישור ראש הצוות לתכנון המוצע המהווה אישור זה התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות		

הערר נמחק בהתאם להודעת העורר והסכמת הצדדים על החלטה חדשה של הועדה מקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין	11/06/2023	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	12
	אישור רישום תצ"ר	13
	יישום ההערות שנרשמו בסעיף 8 בחו"ד הנדסית של מהנדס דייגו	14

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ע"פ בדיקתה של גבי אני פירו בתרשומת פנימית במערכת בנושא בדיקת הבעלויות.

בהתאם לנוהל המעודכן לעניין בעלויות קיים ליקוי, עליהם להשלים אישור מוכתאר תקין.

לאחר תיקון והשלמת הליקוי יש לקבל את אישורה של אני פירו לאישור.

כאשר השלמת מסמכי הבעלויות מול הגבי אני הינו תנאי לדיון נוסף.

מעבר לכך:

ביצוע ממ"דים למבנה הקיים:

כאשר תנאי לגורמים יש להגיש הצהרת מהנדס שהדבר לא מערער את יציבות המבנה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1995/0041.06</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירת קיימת + תוספת דירה חדשה מרפסות מעלית וגרם מדרגות חיצוני
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר משה מרדכי
עורך הבקשה	מר קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

מקור חיים 16 , מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30141	209	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
1940	תחילת תוקף	07/05/1976			
1940	תחילת תוקף	07/05/1976			
1940	תחילת תוקף	07/05/1976	4	אזור מגורים 1..	475
1940	תחילת תוקף	07/05/1976	ד	מעבר ציבורי להולכי רגל	78
3995	תחילת תוקף	13/11/1990			
תת"ל 108					

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא הופק היתר קודם בחלקה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בית מגורים בעל קומה אחת הכולל 2 יח"ד.

ברחוב מקור חיים 16, גוש : 30141 , חלקה : 209.

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 1 משפ' משה :

קומת מרתף :

מוצעת קומת מרתף חדשה הכוללת מדרגות ומבואת גישה ל-2 מחסנים המשוייכים לדירה מס' 1 ו-3.

קומת קרקע :

בחדר קיים מוצע בניית יסודות לממ"דים בקומות העליונות

מעלית ומערך מדרגות לכל גובה המבנה כולל ירידה למחסן

מוצעות 2 חניות ושינויים בתכנית הפיתוח

קומה א' מפלס +4.16 :

מוצעת קומה חדשה המהווה תוספת לתת חלקה 1 . התוספת כוללת שטח עיקרי, ממ"ד מרפסת זיז ומרפסת שירות.

קומה ב' מפלס +7.16 :

מוצעת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס' 3.

התוספת כוללת שטח עיקרי, מרפסות שירות וממ"ד.

קומה ג' מפלס +10.18 :

מוצעת קומה נוספת לדירה מס' 3 אשר הוצע בקומה ב'.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה במספר קומות 4 במקום 3 המותרות

הקלה בגובה הבניין 13.53 מטר גובה במקום 12.5 המותרים

חריגה בקווי בניין מזרחים ומערבים ע"פ התיישרות באורך הדרך

הקלה בעומק המרפסת 2 מטר במקום 1.5 המותרים

חריגה מקו בניין מערבי עבור מרפסת תוך שמירה 40% מגבול חלקה

חריגה מקו בניין מזרחי לצורך בניית מעלית

הקלה כמותית 6% חלק יחסי

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 19/03/2024

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 209.

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

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	דחיה במתכונת
	התיק מובא לדחיה במתכונת היות ונושא עמידה בשטחים אינו פתור ונדרשים לתיקונים.
	מוצעות מרפסות זיו אשר אינן עומדות בתקנות סטיה ניכרת.
	מעבר לכך לא התקבל אישור שימור ושפ"ע.
	כמו כן לא התקבלו התימוכין הקנייניים הנדרשים לבקשה זו.
	להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים :
	קווי בניין :
	ע"פ תיק המידע קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 1 וכן קו בניין הצפון מערבי סומן במרחק של 10 מ' ע"פ סעיף 6(ב) בהוראות התכנית.
	הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6048 שהוגש מיום 04/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני
	ונמצאו חריגות לקווי הבניין המאושרים.
	חלקה הגדול של התוספת מוצע בחריגה מקווי הבניין לכיוון 3

חזיתות למעט חזית צפונית. החריגות יפורטו בהרחבה מטה ע"פ חלוקה ליעוד המוצע. יצויין כי המבנה הקיים בחלקה גם הוא חורג מקווי הבניין. המבנה הקיים מסומן ע"ג תשריט התכנית וקיימת סבירות כי הינו מבנה היסטורי. נדרש להגיש תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף לפני 67 עבור הוכחת קיום המבנה טרם שנת 1967. תימוכין קנינים : עבור בניה בשטח משותף נדרש לקבל 66% (2/3) מבעלי הזכויות שבחלקה . ע"פ נסח הטאבו קיימות 2 תתי חלקות בחלקה. ע"פ דף הסבר להסכמות שכנים אשר מצוי בא.א של הבקשה מתברר כי התיק נפתח ללא הסכמות בהסתמך על הרחבה דומה בעבירת בניה נחשבת להסכמה מבחינה קניינית. מבחינת עבירות הבניה של השכן נמצא כי לא מדובר בבניה דומה כלל ונדרש להגיש את הסכמותו. או לחילופין להוכיח ע"פ תשריט (בהתאם למצויין בנסח הטאבו) כי המבוקש מוצע ע"ג שטח המוצמד למבקש. מס' יח"ד : כאמור ע"פ נסח הטאבו קיימות 2 תתי חלקות. מוצעת יח"ד נוספת, סה"כ 3 יח"ד. תכנית מס' 1940 לא כוללת בהוראותיה התייחסות למס' יח"ד. תכנית מתאר 62 לא כוללת אף היא בהוראותיה התייחסות למס' יח"ד. היות וכך יש לעמוד בהנחיות לעניין הסכמות שכנים ושטח דירה : ע"פ ההנחיות מינימום שטח דירה לא יפחת מ- 33 מ"ר ונדרשות 66% הסכמות בעלי החלקה לבקשה. סה"כ שטח דירה : מוצעת דירה מס' 3 בשטח כולל של כ- 130~ כולל ממ"ד – קיימת עמידה בשטח מינימום לדירה.		

תימוכין קנינים : הורחב מעלה בסעיף התימוכין, יש לתקן בהתאם. מס' קומות : ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 1 מספר מקסימלי של קומות הינו 3. ע"פ סעיף 8(ז) : "אם יוכח כי לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים 1 בשלוש קומות, אזי באותן חלקות בהן לא אפשרי הדבר תורשה בניה בארבע קומות. בכל מקרה לא יוגדלו אחוזי הבניה מעבר למותר באזור זה." קיים מבנה בן קומה אחת. מוצעות 3 קומות נוספות מעבר לקיים, סה"כ 4 קומות. קיימת עמידה במס' הקומות המותרות. יצויין כי בפתיחת הבקשה פורסמה הקלה במספר הקומות 4 במקום 3. כפי שמפורט מעלה ע"פ סעיף 8(ז) לא נדרשת הקלה בנושא וניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. גובה מבנה : ע"פ תכנית מתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה גובה מבנה מותר באזור מגורים 1 הינו 12.5 מ'. גובה מוצע בבקשה : 13.53 + מ'. אישור הקלה זו מותנה בחו"ד חיובית ואישור מחלקת שימור למוצע. שטחי בניה : ש.עיקרי : התוספת מבוקשת מכח יתרת זכויות בתב"ע והקלה כמותית 6% בהתאם לחלק היחסי של המבקש ע"פ נסח הטאבו. להלן בחינת עמידה בשטח המותר : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8(ו) : "אחוזי הבניה יהיו בהתאם למותר באזור מגורים 1 וייחשבו משטח חלקה וחלקה לפני החלוקה החדשה."		

זכויות הבניה ע"פ תכנית מתאר 62 הן : 75% משטח החלקה ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית סה"כ שטח חלקה : 617 מ"ר דהיינו סה"כ שטח מותר לבניה מכח התב"ע : $617 \times 75\% = 462.75$ מ"ר סה"כ שטח קיים ע"פ מדידה : 142 מ"ר (יצויין כי חישוב השטח הקיים זהה לתשריט המצורף) סה"כ יתרה מכח התב"ע : $462.75 - 142 = 320.75$ מ"ר סה"כ הקלה כמותית 6% : $617 \times 6\% = 37.02$ מ"ר חלק יחסי של המבקש ע"פ נסח הטאבו : 60/116 דהיינו סה"כ זכויות הבניה של המבקש הן : $320.75 \times 60/116 = 165.90$ מ"ר + $37.02 \times 60/116 = 19.14$ מ"ר = 185.04 מ"ר. סה"כ שטח מוצע : 173.98 מ"ר > 185.04 מ"ר. קיימת עמידה בשטח המותר. יצויין כי בקומה א' מפלס +4.16 נדרש לחשב כלל רצפת הקומה בהתאם למסומן בהרמוניקה ה' ולוודא עמידה בשטח המותר. להלן בחינת עמידה בקווי הבניין : ע"פ תכנית המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע נמצא כי בחלקה נשואת הבקשה קיימות 2 חזיתות קדמיות ו-2 צידיות. קומה א+ב+ג : מוצעת תוספת החורגת לכיוון חזית מערבית קידמית בשיעור של כ-47.4% ובקומה ג' חורגת גם לכיוון חזית מזרחית קידמית בשיעור של כ-27%. החריגות מבוקשות בהקלה שפורסמה בפתיחת הבקשה בנוסח : "חריגה מקווי בניין מזרחים ומערבים ע"פ התיישרות באורך הדרך" – דהיינו בהתאם לקיים מצומת לצומת ע"פ תקנות סטיה ניכרת. עבור אישור ההקלה נדרש ראשית להגיש סכמה המציגה בינוי קיים מצומת לצומת ב-2 החזיתות וכן לקבל חו"ד חיובית ואישורם של מחלקת שימור. חדר מדרגות פתוח : מוצע חדר מדרגות פתוח המקביל לאורך הבניין וחורג בחלקו מקו בניין מזרחי. ח. מדרגות זה נבחן כבינוי למרות היותו פתוח בקירותיו ועל האזור החורג לעמוד בתקנות סטיה ניכרת.		

החריגה המוצעת לכיוון חזית קידמית מזרחית מבוקשת בהקלה אודות בינוי הקיים מצומת לצומת שפורסמה כאמור בפתיחת התיק. מתן אישור ההקלה הינו בכפוף לאישור וחוו"ד מפורטת של מחלקת השימור אשר תיתן התיחסות לכל מערך המדרגות + מעלית, וכן הוכחת בינוי קיים באמצעות סכמה במפורט בסעיף קודם.. על ח. מדרגות זה להיות מחושב ע"פ תכנית 4213 כנדרש בתכניות מתאר 62 או תכנית הכפופה למתאר בנושא השטחים. בתכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות, מורידים את השטח האופקי לרבות פודסט יציאה לגג. במידה וקיימת קומת מרתף אשר מיועדת לשירות ניתן לחשב את המדרגות היורדות במניין שטחי השירות. על ע"ב לחשב כנדרש ובהתאם להערות הרמוניקה a. ש.שירות : מוצעים ממ"דים, מחסנים, מעלית ומרפסות שירות ראה פירוט ע"פ סעיפים. מחסנים : בקומת המרתף מוצעים 2 מחסנים המשוייכים לדירת המבקש דירה מס' 1 וליחיד מס' 3 החדשה המבוקשת בבקשה. הגישה למחסנים אלו מוצעת ממדרגות חיצוניות שנבחנו לעיל. נדרש להוסיף חתך במדרגות אלו ע"מ לשקף את הגישה למחסנים. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. בחינת שטח : לא פורסמה הקלה כך שעל המחסן לעמוד ב-8% משטח הדירה. לא צורף חישוב נדרש לצרף חישוב ולוודא עמידה בשטח המותר למחסן. יצויין כי ע"פ מפת המדידה ונסח הטאבו קיים מחסן מוצמד למבקש.		

יש לצרף את המחסן לחישוב השטחים הרבועי ולוודא עמידה ב-8%, בחינת חריגות : מחסן המשוויך לדירה מס' 3 מוצע כולו בחריגה מקו בניין קדמי מערבי. ע"פ חלק ב סעיף 4 בתכנית המתאר ניתן לתכנן מרתפי אחסנה תחת כל חלק של הבית תוך עמידה בתקנות סטיה ניכרת. החריגה מבוקשת תחת הבניין הקיים כאשר נדרש להגיש תצ"א / תשריט לפני 67. כמו כן פורסמה הקלה עבור בינוי בהתאם לקיים מצומת לצומת. תימוכין קנינים : כמפורט בסעיף תימוכין שלעיל. נדרש לתקן בהתאם. ממ"דים : בקומת הקרקע הקיימת מוצע ירידת קירות עבור יסודות לממ"דים המוצעים בקומות העליונות. ע"פ מדיניות מהנדס עיר לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום הקלה. הממ"דים מוצעים בחריגה מקו בניין קדמי מזרחי כאשר פורסמה הקלה עבור בינוי בהתאם לקיים מצומת לצומת. מעלית : מוצעת מעלית הפונה וחורגת מקו בניין קידמי מזרחי. ע"פ הנחיה אגפית תוספת מעלית לבניין קיים יש לתכנן לדרך מוצא אחד לפחות בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות " ניתן לאשר מעלית ב-2 אופציות : מעלית המבוקשת בצמוד למהלך מדרגות משותף לבניין, כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא תוספת מעלית עם גישה ישירה לדירה ללא יצירת מבואה המעלית המוצעת מתוכננת כחלק ממהלך מדרגות משותף כך שקיימת דרך מוצא. להלן הנחיות הפורטות :		

המעלית מבוקשת מכח תב"ע 5022+5022 למעליות שהינה תב"ע כלל אזורית. ע"פ תכנית 5022 + 5022 רשות הרישוי המקומית או ועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים : המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ 1 מ'. המעלית המוצעת תתוכנן במיקום אשר יאפשר פתרון גישה עתידי מהמעלית ליתר הדירות בבניין, גם אם אינם חלק מהבקשה הנידונה. חומרי הגמר של המעלית והגשר באם מוצע על כל מרכיביהם לרבות מעקה יותאמו לאופי הבניין הקיים ו/או הסביבה. יש להציג פרט חתך של כל פיר המעלית בקנ"מ 1: 50 יש להציג פרטי חתך טיפוסי של הפיר ומעקות הגשרים בקנ"מ 1: 25 -מבנה המעלית מתוכנן תוך שמירה על מרווח של לפחות 1 מ' מהקיר החיצוני של מבנה המעלית לגבול המגרש הצידי. - ההנגשה המוצעת נותנת מענה ליח"ד הקיימת וליח"ד החדשה המוצעת על גביה בלבד ללא התיחסות ליח"ד הקיימת היות והינה בקומת הקרקע. בשלב תיקון התכנית נדרש לקבל את הכוונת הדרג המקצועי בעניין הנגשת המעלית לכלל בעלי הזכות בחלקה. חומרי הגמר המוצעים למעלית אינם תואמים את אופי הבניין הקיים ואינם עומדים בדרישת תכנית מתאר לחיפוי אבן. יש לקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה ובמידה והחומרים שונים מאבן יובא נושא פרסום ההקלה הנדרשת להכרעת הוועדה. יש להגיש כתנאי לגורמים חתך למעלית המוצעת העובר בכל פיר המעלית בקנ"מ 1: 50 נדש לחשב את פיר המעלית רק פעם אחת בקומת הקרקע / מרתף. שאר הקומות רק את הקירות במניין שטחי הישרות. תימוכין קניינים : כמפורט בסעיף תימוכין שלעיל. נדרש לתקן בהתאם. יצוין כי הגשרים המתוכננים הינם מותאמים לרוחב המעלית,		

אך מיקום המעלית יוצר מצב של גשר ארוך אשר איננו מקובל. ידרש חו"ד מחלקת שימור לכל מערך המעלית והמדרגות. כמו כן יש לחשב את הפודסטים כפי שפורט בסעיף המדרגות. חניה : מוצעות 2 חניות בחזית קידמית מזרחית. התקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים. היות והבקשה נדרשת באישור שימור יש לקבל את אישורם עבור הגישה לחניות. תימוכין קנינים : כמפורט בסעיף תימוכין שלעיל. נדרש לתקן בהתאם. מרפסת זיז : מוצעות מרפסות זיז מקורה ולא מקורה במפלס +4.16 ו- +10.16 המרפסות מוצעות בשטח של עד 12 מ"ר למרפסת וחורגת מקו בניין קדמי מערבי. להלן בחינת המרפסת : שטח : 12 מ"ר למרפסת. שטח מותר למרפסת מקורה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר לדירה. המרפסת במפלס +4.16 הינה המרפסת המקורה היחידה כאשר הדירה הקיימת הינה בקומת הקרקע. מרווח : ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן מביניהם בכפוף לפרסום הקלה. המרפסת מוצעת בחריגה העולה על 2 מ' ויש להסירה. יצויין כי הבינוי המוצע בהסתמך על הקלה של מצומת לצומת אינו יוצר קו בניין חדש אשר ממנו ניתן לחרוג עבור מרפסות זיז, קיים קו בניין שניתן ע"פ מתאר וממנו נבחנות החריגות כולן. עומק : 2 מ'. ניתן לאשר עומק של 1.5 מ' בכפוף לעמידה בשטח ומרווח. ניתן לאשר מעבר ל-1.5 מ' בכפוף להקלה. פורסמה הקלה אך המרפסת איננה עומדת במרווח המותר. מרפסת שירות :		

מוצעות מרפסות שירות בקומה א' ו-ב'. להלן ההנחיות עבור מרפסת שירות : ע"פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות. המרפסת ניתנת לחישוב מבלי לחשבה במכסת השטחים כאשר התכנית קובעת אזור מגורים ובכפוף לתנאים הבאים : המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבנין לא יעלה על 1.5 מ' הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 80 עד 90 בהתאם לתקנות נגישות. שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר שטח מרפסת בחדרי רחצה/שרותים יהיה בהתאם לרוחב החדר רחצה/שרותים על החלון חיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן מרפסת שירות קומה א' : מרפסת המוצעת מח. הרחצה איננה מרפסת חיצונית אלא אזור כלוא בתחום הבינוי המוצע. יש לתקן מרפסות שירות קומה ב' : מרפסת המוצעת מח. הרחצה איננה מרפסת חיצונית אלא אזור כלוא בתחום הבינוי המוצע. יש לתקן מרפסות שירות המוצעות מסלון ומטבח יש לתכנן עם חלון רחב ככל הניתן ואבן בקירות הפנים שימור : יש לקבל את אישור וחוו"ד המפורטת של מחלקת השימור אשר תיתן התיחסות לבקשה כולל מערך המדרגות והמעלית המוצעים. פתחים / חזיתות : הפתחים המוצעים ועיצוב החזיתות דרוש אישור מחלקת שימור.		

יש לקבל את חו"ד ואישור מחלקת השימור לבקשה. הוראות בניה : ע"פ תיק המידע : קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן. נוהל בקרה הנדסית : המוצע בבקשה לא נדרש לנוהל בקרה הנדסית עפ"י הוראות התכנית והצהרת מהנדס. תנאים לדיון : שפ"ע- התקבלה דחיה בתאריך 15/12/2024 ע"י המערכת שימור- התקבלה דחיה מתאריך 12/12/2024 ע"י המערכת 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 : 1940 תחילת תוקף : 07/05/1976 ייעוד הקרקע :	05/02/2025	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1940 תוקף 07/05/1976 אזור מגורים 1 תכנית מתאר 62 - כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה איננה כוללת בהוראותיה התיחסות לסעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה קיים תשריט בקני"מ 1:1250 לא קיים נספח. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה איננה כוללת בהוראותיה התיחסות לסעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : ע"פ תיק המידע קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 1 וכן קו בניין הצפון מערבי סומן במרחק של 10 מ' ע"פ סעיף 6(ב) בהוראות התכנית. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6048 שהוגש מיום 04/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות לקווי הבניין המאושרים. חלקה הגדול של התוספת מוצע בחריגה מקווי הבניין לכיוון 3 חזיתות למעט חזית צפונית.		

החריגות יפורטו בהרחבה מטה ע"פ חלוקה ליעוד המוצע. יצויין כי המבנה הקיים בחלקה גם הוא חורג מקווי הבניין. המבנה הקיים מסומן ע"ג תשריט התכנית וקיימת סבירות כי הינו מבנה היסטורי. נדרש להגיש תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף לפני 67 עבור הוכחת קיום המבנה טרם שנת 1967. תימוכין קנינים : עבור בניה בשטח משותף נדרש לקבל 66% (2/3) מבעלי הזכויות שבחלקה . ע"פ נסח הטאבו קיימות 2 תתי חלקות בחלקה. ע"פ דף הסבר להסכמות שכנים אשר מצוי בא.א של הבקשה מתברר כי התיק נפתח ללא הסכמות בהסתמך על הרחבה דומה בעבירת בניה נחשבת להסכמה מבחינה קנינית. מבחינת עבירות הבניה של השכן נמצא כי לא מדובר בבניה דומה כלל ונדרש להגיש את הסכמותו. או לחילופין להוכיח ע"פ תשריט (בהתאם למצויין בנסח הטאבו) כי המבוקש מוצע ע"ג שטח המוצמד למבקש. מס' יח"ד : כאמור ע"פ נסח הטאבו קיימות 2 תתי חלקות. מוצעת יח"ד נוספת, סה"כ 3 יח"ד. תכנית מס' 1940 לא כוללת בהוראותיה התייחסות למס' יח"ד. תכנית מתאר 62 לא כוללת אף היא בהוראותיה התייחסות למס' יח"ד. היות וכך יש לעמוד בהנחיות לעניין הסכמות שכנים ושטח דירה : ע"פ ההנחיות מינימום שטח דירה לא יפחת מ- 33 מ"ר ונדרשות 66% הסכמות בעלי החלקה לבקשה. סה"כ שטח דירה : מוצעת דירה מס' 3 בשטח כולל של כ- 130~ כולל ממ"ד – קיימת עמידה בשטח מינימום לדירה. תימוכין קנינים : הורחב מעלה בסעיף התימוכין, יש לתקן		

בהתאם. מס' קומות : ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 1 מספר מקסימלי של קומות הינו 3. ע"פ סעיף 8(ז) : "אם יוכח כי לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים 1 בשלוש קומות, אזי באותן חלקות בהן לא אפשרי הדבר תורשה בניה בארבע קומות. בכל מקרה לא יוגדלו אחוזי הבניה מעבר למותר באזור זה." קיים מבנה בן קומה אחת. מוצעות 3 קומות נוספות מעבר לקיים, סה"כ 4 קומות. קיימת עמידה במס' הקומות המותרות. יצויין כי בפתיחת הבקשה פורסמה הקלה במספר הקומות 4 במקום 3. כפי שמפורט מעלה ע"פ סעיף 8(ז) לא נדרשת הקלה בנושא וניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. גובה מבנה : ע"פ תכנית מתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה גובה מבנה מותר באזור מגורים 1 הינו 12.5 מ'. גובה מוצע בבקשה : 13.53 + מ'. אישור הקלה זו מותנה בחו"ד חיובית ואישור מחלקת שימור למוצע. שטחי בניה : ש.עיקרי : התוספת מבוקשת מכח יתרת זכויות בתב"ע והקלה כמותית 6% בהתאם לחלק היחסי של המבקש ע"פ נסח הטאבו. להלן בחינת עמידה בשטח המותר : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8(ו) : "אחוזי הבניה יהיו בהתאם למותר באזור מגורים 1 וייחשבו משטח חלקה וחלקה לפני החלוקה החדשה."		

זכויות הבניה ע"פ תכנית מתאר 62 הן : 75% משטח החלקה ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית סה"כ שטח חלקה : 617 מ"ר דהיינו סה"כ שטח מותר לבניה מכח התב"ע : $617 \times 75\% = 462.75$ מ"ר סה"כ שטח קיים ע"פ מדידה : 142 מ"ר (יצויין כי חישוב השטח הקיים זהה לתשריט המצורף) סה"כ יתרה מכח התב"ע : $462.75 - 142 = 320.75$ מ"ר סה"כ הקלה כמותית 6% : $617 \times 6\% = 37.02$ מ"ר חלק יחסי של המבקש ע"פ נסח הטאבו : 60/116 דהיינו סה"כ זכויות הבניה של המבקש הן : $320.75 \times 60/116 = 165.90$ מ"ר + $37.02 \times 60/116 = 19.14$ מ"ר = 185.04 מ"ר. סה"כ שטח מוצע : 173.98 מ"ר > 185.04 מ"ר. קיימת עמידה בשטח המותר. יצויין כי בקומה א' מפלס 4.16+ נדרש לחשב כלל רצפת הקומה בהתאם למסומן בהרמוניקה ה' ולוודא עמידה בשטח המותר. להלן בחינת עמידה בקווי הבניין : ע"פ תכנית המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע נמצא כי בחלקה נשואת הבקשה קיימות 2 חזיתות קדמיות ו-2 צידיות. קומה א+ב+ג : מוצעת תוספת החורגת לכיוון חזית מערבית קידמית בשיעור של כ-47.4% ובקומה ג' חורגת גם לכיוון חזית מזרחית קידמית בשיעור של כ-27%. החריגות מבוקשות בהקלה שפורסמה בפתיחת הבקשה בנוסח : "חריגה מקווי בניין מזרחים ומערבים ע"פ התיישרות באורך הדרך" – דהיינו בהתאם לקיים מצומת לצומת ע"פ תקנות סטיה ניכרת. עבור אישור ההקלה נדרש ראשית להגיש סכמה המציגה בינוי קיים מצומת לצומת ב-2 החזיתות וכן לקבל חו"ד חיובית ואישורם של מחלקת שימור. חדר מדרגות פתוח : מוצע חדר מדרגות פתוח המקביל לאורך הבניין וחורג בחלקו מקו בניין מזרחי. ח. מדרגות זה נבחן כבינוי למרות היותו פתוח בקירותיו ועל האזור החורג לעמוד בתקנות סטיה ניכרת. החריגה המוצעת לכיוון חזית קידמית מזרחית מבוקשת בהקלה אודות בינוי הקיים מצומת לצומת שפורסמה כאמור בפתיחת		

התיק. מתן אישור ההקלה הינו בכפוף לאישור וחוו"ד מפורטת של מחלקת השימור אשר תיתן התיחסות לכל מערך המדרגות + מעלית, וכן הוכחת בינוי קיים באמצעות סכמה במפורט בסעיף קודם.. על ח. מדרגות זה להיות מחושב ע"פ תכנית 4213 כנדרש בתכניות מתאר 62 או תכנית הכפופה למתאר בנושא השטחים. בתכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות, מורידים את השטח האופקי לרבות פודסט יציאה לגג. במידה וקיימת קומת מרתף אשר מיועדת לשירות ניתן לחשב את המדרגות היורדות במניין שטחי השירות. על ע"ב לחשב כנדרש ובהתאם להערות הרמוניקה a. ש.שירות : מוצעים ממ"דים, מחסנים, מעלית ומרפסות שירות ראה פירוט ע"פ סעיפים. מחסנים : בקומת המרתף מוצעים 2 מחסנים המשוייכים לדירת המבקש דירה מס' 1 וליחיד מס' 3 החדשה המבוקשת בבקשה. הגישה למחסנים אלו מוצעת ממדרגות חיצוניות שנבחנו לעיל. נדרש להוסיף חתך במדרגות אלו ע"מ לשקף את הגישה למחסנים. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. בחינת שטח : לא פורסמה הקלה כך שעל המחסן לעמוד ב-8% משטח הדירה. לא צורף חישוב נדרש לצרף חישוב ולוודא עמידה בשטח המותר למחסן. יצויין כי ע"פ מפת המדידה ונסח הטאבו קיים מחסן מוצמד למבקש.		

יש לצרף את המחסן לחישוב השטחים הרבועי ולוודא עמידה ב-8%, בחינת חריגות : מחסן המשוויך לדירה מס' 3 מוצע כולו בחריגה מקו בניין קדמי מערבי. ע"פ חלק ב סעיף 4 בתכנית המתאר ניתן לתכנן מרתפי אחסנה תחת כל חלק של הבית תוך עמידה בתקנות סטיה ניכרת. החריגה מבוקשת תחת הבניין הקיים כאשר נדרש להגיש תצ"א / תשריט לפני 67. כמו כן פורסמה הקלה עבור בינוי בהתאם לקיים מצומת לצומת. תימוכין קנינים : כמפורט בסעיף תימוכין שלעיל. נדרש לתקן בהתאם. ממ"דים : בקומת הקרקע הקיימת מוצע ירידת קירות עבור יסודות לממ"דים המוצעים בקומות העליונות. ע"פ מדיניות מהנדס עיר לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום הקלה. הממ"דים מוצעים בחריגה מקו בניין קדמי מזרחי כאשר פורסמה הקלה עבור בינוי בהתאם לקיים מצומת לצומת. מעלית : מוצעת מעלית הפונה וחורגת מקו בניין קידמי מזרחי. ע"פ הנחיה אגפית תוספת מעלית לבניין קיים יש לתכנן לדרך מוצא אחד לפחות בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות " ניתן לאשר מעלית ב-2 אופציות : מעלית המבוקשת בצמוד למהלך מדרגות משותף לבניין, כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא תוספת מעלית עם גישה ישירה לדירה ללא יצירת מבואה המעלית המוצעת מתוכננת כחלק ממהלך מדרגות משותף כך שקיימת דרך מוצא. להלן הנחיות הפורטות : המעלית מבוקשת מכח תב"ע 5022+5022 א למעליות שהינה		

תב"ע כלל אזורית. ע"פ תכנית 5022 + 5022 א רשות הרישוי המקומית או ועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים : המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ 1 מ'. המעלית המוצעת תתוכנן במיקום אשר יאפשר פתרון גישה עתידי מהמעלית ליתר הדירות בבניין, גם אם אינם חלק מהבקשה הנידונה. חומרי הגמר של המעלית והגשר באם מוצע על כל מרכיביהם לרבות מעקה יותאמו לאופי הבניין הקיים ו/או הסביבה. יש להציג פרט חתך של כל פיר המעלית בקנ"מ 1: 50 יש להציג פרטי חתך טיפוסי של הפיר ומעקות הגשרים בקנ"מ 1: 25 -מבנה המעלית מתוכנן תוך שמירה על מרווח של לפחות 1 מ' מהקיר החיצוני של מבנה המעלית לגבול המגרש הציד. - ההנגשה המוצעת נותנת מענה ליח"ד הקיימת וליח"ד החדשה המוצעת על גביה בלבד ללא התיחסות ליח"ד הקיימת היות והינה בקומת הקרקע. בשלב תיקון התכנית נדרש לקבל את הכוונת הדרג המקצועי בעניין הנגשת המעלית לכלל בעלי הזכות בחלקה. חומרי הגמר המוצעים למעלית אינם תואמים את אופי הבניין הקיים ואינם עומדים בדרישת תכנית מתאר לחיפוי אבן. יש לקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה ובמידה והחומרים שונים מאבן יובא נושא פרסום ההקלה הנדרשת להכרעת הוועדה. יש להגיש כתנאי לגורמים חתך למעלית המוצעת העובר בכל פיר המעלית בקנ"מ 1: 50 נדש לחשב את פיר המעלית רק פעם אחת בקומת הקרקע / מרתף. שאר הקומות רק את הקירות במניין שטחי הישרות. תימוכין קניינים : כמפורט בסעיף תימוכין שלעיל. נדרש לתקן בהתאם. יצוין כי הגשרים המתוכננים הינם מותאמים לרוחב המעלית, אך מיקום המעלית יוצר מצב של גשר ארוך אשר איננו מקובל.		

יִדְרֵשׁ חו"ד מַחֲלֶקֶת שִׁימּוּר לִכְל מַעֲרָךְ הַמַּעֲלִית וְהַמְדְּרָגוֹת. כְּמוֹ כֵּן יֵשׁ לַחֲשֹׁב אֶת הַפּוֹדֵסְטִים כְּפִי שְׁפוּרֵט בִּסְעִיף הַמְדְּרָגוֹת. חֲנִיָּה : מוֹצְעוֹת 2 חֲנִיּוֹת בַּחֲזִית קִידְמִית מְזֻרְחִית. הַתְּקַבֵּל אִישׁוּר הַסְּדֵרִי תְּנוּעָה וְדִרְכִּים. הִיּוֹת וְהַבְקָשָׁה נִדְרֶשֶׁת בְּאִישׁוּר שִׁימּוּר יֵשׁ לְקַבֵּל אֶת אִישׁוּרֵם עֲבוּר הַגִּישָׁה לַחֲנִיּוֹת. תִּימּוּכִין קִנְיָנִים : כְּמִפּוֹרֵט בִּסְעִיף תִּימּוּכִין שֶׁלֵּעִיל. נִדְרֵשׁ לַתְּקַן בְּהַתָּאֵם. מִרְפֶּסֶת זִיז : מוֹצְעוֹת מִרְפָּסוֹת זִיז מִקּוֹרָה וְלֹא מִקּוֹרָה בִּמְפִלֶס 4.16 + ו- 10.16 + הַמִּרְפָּסוֹת מוֹצְעוֹת בִּשְׁטַח שֶׁל עַד 12 מ"ר לַמִּרְפֶּסֶת וְחֹרֶגֶת מִקּוֹ בְּנִיין קִדְמִי מַעֲרָבִי. לְהֵלֶן בַּחֲנִינֵת הַמִּרְפֶּסֶת : שְׁטַח : 12 מ"ר לַמִּרְפֶּסֶת. שְׁטַח מוֹתֵר לַמִּרְפֶּסֶת מִקּוֹרָה עַד 14 מ"ר וּבִלְבַד שֶׁמִּמוֹצֵעַ הַמִּרְפָּסוֹת בְּבִנְיִין אֵינוֹ עוֹלָה עַל 12 מ"ר לְדִירָה. הַמִּרְפֶּסֶת בִּמְפִלֶס 4.16 + הֵינָה הַמִּרְפֶּסֶת הַמִּקּוֹרָה הַיְחִידָה כֹּאשֶׁר הַדִּירָה הַקִּיִּימָת הֵינָה בְּקוֹמַת הַקֶּרֶקֶע. מִרְוּחַ : נִיתְנָת חֲרִיגָה שֶׁל עַד 2 מ' אוֹ 40% מִהַמִּרְוּחַ לְפִי הַקֶּטֶן מִבִּינָהם בְּכַפּוֹף לְפִרְסוֹם הַקֶּלָה. הַמִּרְפֶּסֶת מוֹצְעַת בַּחֲרִיגָה הָעוֹלָה עַל 2 מ' וִישׁ לְהַסִּירָה. יִצְוִיין כִּי הַבִּינוּי הַמוֹצֵעַ בְּהַסְתַּמֵּךְ עַל הַקֶּלָה שֶׁל מִצְוֵמַת לְצוֹמַת אֵינוֹ יוֹצֵר קוֹ בְּנִיין חֲדָשׁ אֲשֶׁר מִמֶּנּוּ נִיתֵן לְחֹרֶג עֲבוּר מִרְפָּסוֹת זִיז, קִיִּים קוֹ בְּנִיין שְׁנִיתֵן ע"פ מֵתָאֵר וּמִמֶּנּוּ נִבְחָנוֹת הַחֲרִיגוֹת כּוֹלֵן. עוֹמֵק : 2 מ'. נִיתֵן לְאֲשֶׁר עוֹמֵק שֶׁל 1.5 מ' בְּכַפּוֹף לְעִמְדָה בִּשְׁטַח וּמִרְוּחַ. נִיתֵן לְאֲשֶׁר מִעֲבֵר ל-1.5 מ' בְּכַפּוֹף לְהַקֶּלָה. פּוֹרְסֵמָה הַקֶּלָה אֵךְ הַמִּרְפֶּסֶת אֵינָה עוֹמֶדֶת בְּמִרְוּחַ הַמוֹתֵר. מִרְפֶּסֶת שִׁירוֹת : מוֹצְעוֹת מִרְפָּסוֹת שִׁירוֹת בְּקוֹמָה א' ו-ב'.		

להלן ההנחיות עבור מרפסת שירות : ע"פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות. המרפסת ניתנת לחישוב מבלי לחשבה במכסת השטחים כאשר התכנית קובעת אזור מגורים ובכפוף לתנאים הבאים : המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבנין לא יעלה על 1.5 מ' הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 80 עד 90 בהתאם לתקנות נגישות. שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר שטח מרפסת בחדרי רחצה/שרותים יהיה בהתאם לרוחב החדר רחצה/שרותים על החלון חיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן מרפסת שירות קומה א' : מרפסת המוצעת מח. הרחצה איננה מרפסת חיצונית אלא אזור כלוא בתחום הבינוי המוצע. יש לתקן מרפסות שירות קומה ב' : מרפסת המוצעת מח. הרחצה איננה מרפסת חיצונית אלא אזור כלוא בתחום הבינוי המוצע. יש לתקן מרפסות שירות המוצעות מסלון ומטבח יש לתכנן עם חלון רחב ככל הניתן ואבן בקירות הפנים שימור : יש לקבל את אישור וחוו"ד המפורטת של מחלקת השימור אשר תיתן התיחסות לבקשה כולל מערך המדרגות והמעלית המוצעים. פתחים / חזיתות : הפתחים המוצעים ועיצוב החזיתות דרוש אישור מחלקת שימור. יש לקבל את חוו"ד ואישור מחלקת השימור לבקשה.		

הוראות בניה : ע"פ תיק המידע : קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן. נוהל בקרה הנדסית : המוצע בבקשה לא נדרש לנוהל בקרה הנדסית עפ"י הוראות התכנית והצהרת מהנדס. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 28/08/2024 ע"י אורטל בצלאל שפ"ע- התקבלה דחיה בתאריך 15/12/2024 ע"י המערכת תברואה- התקבל אישור מתאריך 11/08/2024 הסדרי תנועה- התקבל אישור מתאריך 27/10/2024 ע"י זבריקו בתאל דרכים- התקבל אישור מתאריך 05/11/2024 ע"י שילת קורז'בסקי שימור- התקבלה דחיה מתאריך 12/12/2024 ע"י המערכת התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה במספר קומות 4 במקום 3 המותרות הקלה בגובה הבניין 13.53 מטר גובה במקום 12.5 המותרים	27/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

חריגה בקווי בניין מזרחים ומערבים ע"פ התיישרות באורך הדרך הקלה בעומק המרפסת 2 מטר במקום 1.5 המותרים חריגה מקו בניין מערבי עבור מרפסת תוך שמירה 40% מגבול חלקה חריגה מקו בניין מזרחי לצורך בניית מעלית הקלה כמותית 6% חלק יחסי		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

דחיה במתכונת

התיק מובא לדחיה במתכונת היות ונושא עמידה בשטחים אינו פתור ונדרשים לתיקונים.

מוצעות מרפסות זיז אשר אינן עומדות בתקנות סטיה ניכרת.

מעבר לכך לא התקבל אישור שימור ושפ"ע.

כמו כן לא התקבלו התימוכין הקנייניים הנדרשים לבקשה זו.

להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים :

קווי בניין :

ע"פ תיק המידע קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 1 וכן קו בניין הצפון מערבי סומן במרחק של 10 מ' ע"פ סעיף 6(ב) בהוראות התכנית.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6048 שהוגש מיום 04/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות לקווי הבניין המאושרים.

חלקה הגדול של התוספת מוצע בחריגה מקווי הבניין לכיוון 3 חזיתות למעט חזית צפונית. החריגות יפורטו בהרחבה מטה ע"פ חלוקה ליעוד המוצע. יצויין כי המבנה הקיים בחלקה גם הוא חורג מקווי הבניין. המבנה הקיים מסומן ע"ג תשריט התכנית וקיימת סבירות כי הינו מבנה היסטורי. נדרש להגיש תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף לפני 67 עבור הוכחת קיום המבנה טרם שנת 1967.

תימוכין קנינים :

עבור בניה בשטח משותף נדרש לקבל 66% (2/3) מבעלי הזכויות שבחלקה . ע"פ נסח הטאבו קיימות 2 תתי חלקות בחלקה. ע"פ דף הסבר להסכמות שכנים אשר מצוי בא.א של הבקשה מתברר כי התיק נפתח ללא הסכמות בהסתמך על הרחבה דומה בעבירת בניה נחשבת להסכמה מבחינה קנינית. מבחינת עבירות הבניה של השכן נמצא כי לא מדובר בבניה דומה כלל ונדרש להגיש את הסכמות. או לחילופין להוכיח ע"פ תשריט (בהתאם למצויין בנסח הטאבו) כי המבוקש מוצע ע"ג שטח המוצמד למבקש.

מס' יח"ד :

כאמור ע"פ נסח הטאבו קיימות 2 תתי חלקות. מוצעת יח"ד נוספת, סה"כ 3 יח"ד. תכנית מס' 1940 לא כוללת בהוראותיה התייחסות למס' יח"ד. תכנית מתאר 62 לא כוללת אף היא בהוראותיה התייחסות למס' יח"ד. היות וכך יש לעמוד בהנחיות לעניין הסכמות שכנים ושטח דירה : ע"פ ההנחיות מינימום שטח דירה לא יפחת מ- 33 מ"ר ונדרשות 66% הסכמות בעלי החלקה לבקשה. סה"כ שטח דירה: מוצעת דירה מס' 3 בשטח כולל של כ- 130~ כולל ממ"ד – קיימת עמידה בשטח מינימום לדירה.

תימוכין קנינים : הורחב מעלה בסעיף התימוכין, יש לתקן בהתאם.

מס' קומות :

ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 1 מספר מקסימלי של קומות הינו 3.

ע"פ סעיף 8(ז) :

"אם יוכח כי לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים 1 בשלוש קומות, אזי באותן חלקות בהן לא אפשרי הדבר תורשה בניה בארבע קומות. בכל מקרה לא יוגדלו אחוזי הבניה מעבר למותר באזור זה."

קיים מבנה בן קומה אחת.

מוצעות 3 קומות נוספות מעבר לקיים, סה"כ 4 קומות.

קיימת עמידה במס' הקומות המותרות.

יצוין כי בפתיחת הבקשה פורסמה הקלה במספר הקומות 4 במקום 3.

כפי שמפורט מעלה ע"פ סעיף 8(ז) לא נדרשת הקלה בנושא וניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות.

גובה מבנה :

ע"פ תכנית מתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה גובה מבנה מותר באזור מגורים 1 הינו 12.5 מ'.

גובה מוצע בבקשה : 13.53 + מ'.

אישור הקלה זו מותנה בחו"ד חיובית ואישור מחלקת שימור למוצע.

שטחי בניה :

ש.עיקרי :

התוספת מבוקשת מכח יתרת זכויות בתב"ע והקלה כמותית 6% בהתאם לחלק היחסי של המבקש ע"פ נסח הטאבו.

להלן בחינת עמידה בשטח המותר :

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8(ו) : "אחוזי הבניה יהיו בהתאם למותר באזור מגורים 1 וייחשבו משטח חלקה וחלקה לפני החלוקה החדשה."

זכויות הבניה ע"פ תכנית מתאר 62 הן : 75% משטח החלקה

ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית סה"כ שטח חלקה : 617 מ"ר

דהיינו סה"כ שטח מותר לבניה מכח התב"ע : $617 * 75\% = 462.75$ מ"ר

סה"כ שטח קיים ע"פ מדידה : 142 מ"ר (יצויין כי חישוב השטח הקיים זהה לתשריט המצורף)

סה"כ יתרה מכח התב"ע : $462.75 - 142 = 320.75$ מ"ר

סה"כ הקלה כמותית 6% : $617 * 6\% = 37.02$ מ"ר

חלק יחסי של המבקש ע"פ נסח הטאבו : $60/116$

דהיינו סה"כ זכויות הבניה של המבקש הן : $320.75 * 60/116 = 165.90$ מ"ר + $37.02 * 60/116 = 19.14$ מ"ר = 185.04 מ"ר.

סה"כ שטח מוצע : 173.98 מ"ר > 185.04 מ"ר. קיימת עמידה בשטח המותר.

יצויין כי בקומה א' מפלס $+4.16$ נדרש לחשב כלל רצפת הקומה בהתאם למסומן בהרמוניקה ה' ולוודא עמידה בשטח המותר.

להלן בחינת עמידה בקווי הבניין :

ע"פ תכנית המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע נמצא כי בחלקה נשואת הבקשה קיימות 2 חזיתות קדמיות ו-2 צידיות.

קומה א+ב+ג :

מוצעת תוספת החורגת לכיוון חזית מערבית קידמית בשיעור של כ-47.4% ובקומה ג' חורגת גם לכיוון חזית מזרחית קידמית בשיעור של כ-27%.

החריגות מבוקשות בהקלה שפורסמה בפתיחת הבקשה בנוסח : "חריגה מקווי בניין מזרחים ומערבים ע"פ התיישרות באורך הדרך" – דהיינו בהתאם לקיים מצומת לצומת ע"פ תקנות סטיה ניכרת.

עבור אישור ההקלה נדרש ראשית להגיש סכמה המציגה בינוי קיים מצומת לצומת ב-2 החזיתות וכן לקבל חו"ד חיובית ואישורם של מחלקת שימור.

חדר מדרגות פתוח :

מוצע חדר מדרגות פתוח המקביל לאורך הבניין וחורג בחלקו מקו בניין מזרחי.

ח. מדרגות זה נבחן כבינוי למרות היותו פתוח בקירותיו ועל האזור החורג לעמוד בתקנות סטיה ניכרת.

החריגה המוצעת לכיוון חזית קידמית מזרחית מבוקשת בהקלה אודות בינוי הקיים מצומת לצומת שפורסמה כאמור בפתיחת התיק.

מתן אישור ההקלה הינו בכפוף לאישור וחוו"ד מפורטת של מחלקת השימור אשר תיתן התיחסות לכל מערך המדרגות + מעלית, וכן הוכחת בינוי קיים באמצעות סכמה במפורט בסעיף קודם..

על ח. מדרגות זה להיות מחושב ע"פ תכנית 4213 כנדרש בתכניות מתאר 62 או תכנית הכפופה למתאר בנושא השטחים.

בתכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות, מורידים את השטח האופקי לרבות פודסט יציאה לגג.

במידה וקיימת קומת מרתף אשר מיועדת לשירות ניתן לחשב את המדרגות היורדות במניין שטחי השירות.

על ע"ב לחשב כנדרש ובהתאם להערות הרמוניקה a.

ש.שירות :

מוצעים ממ"דים, מחסנים, מעלית ומרפסות שירות

ראה פירוט ע"פ סעיפים.

מחסנים :

בקומת המרתף מוצעים 2 מחסנים המשוייכים לדירת המבקש דירה מס' 1 וליח"ד מס' 3 החדשה המבוקשת בבקשה.

הגישה למחסנים אלו מוצעת ממדרגות חיצוניות שנבחנו לעיל.

נדרש להוסיף חתך במדרגות אלו ע"מ לשקף את הגישה למחסנים.

ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים :

בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה.

בחינת שטח :

לא פורסמה הקלה כך שעל המחסן לעמוד ב-8% משטח הדירה. לא צורך חישוב

נדרש לצרף חישוב ולוודא עמידה בשטח המותר למחסן.

יצוין כי ע"פ מפת המדידה ונסח הטאבו קיים מחסן מוצמד למבקש.

יש לצרף את המחסן לחישוב השטחים הרבובטי ולוודא עמידה ב-8%,

בחינת חריגות : מחסן המשוייך לדירה מס' 3 מוצע כולו בחריגה מקו בניין קדמי מערבי.

ע"פ חלק ב סעיף 4 בתכנית המתאר ניתן לתכנן מרתפי אחסנה תחת כל חלק של הבית תוך עמידה בתקנות סטיה ניכרת.

החריגה מבוקשת תחת הבניין הקיים כאשר נדרש להגיש תצ"א / תשריט לפני 67.

כמו כן פורסמה הקלה עבור בינוי בהתאם לקיים מצומת לצומת.

תימוכין קנינים : כמפורט בסעיף תימוכין שלעיל. נדרש לתקן בהתאם.

ממ"דים :

בקומת הקרקע הקיימת מוצע ירידת קירות עבור יסודות לממ"דים המוצעים בקומות העליונות.

ע"פ מדיניות מהנדס עיר לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום הקלה.

הממ"דים מוצעים בחריגה מקו בניין קדמי מזרחי כאשר פורסמה הקלה עבור בינוי בהתאם לקיים מצומת לצומת.

מעלית :

מוצעת מעלית הפונה וחורגת מקו בניין קידמי מזרחי.

ע"פ הנחיה אגפית תוספת מעלית לבניין קיים יש לתכנן לדרך מוצא אחד לפחות בהתאם לתקנה 3.2.13.4

(ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות "

ניתן לאשר מעלית ב-2 אופציות :

מעלית המבוקשת בצמוד למהלך מדרגות משותף לבניין, כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא

תוספת מעלית עם גישה ישירה לדירה ללא יצירת מבואה

המעלית המוצעת מתוכננת כחלק ממהלך מדרגות משותף כך שקיימת דרך מוצא.

להלן הנחיות הפורטות :

המעלית מבוקשת מכח תב"ע 5022+5022 למעליות שהינה תב"ע כלל אזורית.

ע"פ תכנית 5022 + 5022 רשות הרישוי המקומית או ועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית

חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים :

המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ 1 מ'.

המעלית המוצעת תתוכנן במיקום אשר יאפשר פתרון גישה עתידי מהמעלית ליתר הדירות בבניין, גם אם אינם חלק מהבקשה הנידונה.

חומרי הגמר של המעלית והגשר באם מוצע על כל מרכיביהם לרבות מעקה יותאמו לאופי הבניין הקיים ו/או הסביבה.

יש להציג פרט חתך של כל פיר המעלית בקנ"מ 1: 50

יש להציג פרטי חתך טיפוסי של הפיר ומעקות הגשרים בקנ"מ 1: 25

-מבנה המעלית מתוכנן תוך שמירה על מרווח של לפחות 1 מ' מהקיר החיצוני של מבנה המעלית לגבול המגרש הצידי.

- ההנגשה המוצעת נותנת מענה ליח"ד הקיימת וליח"ד החדשה המוצעת על גביה בלבד ללא

התיחסות ליח"ד הקיימת היות והינה בקומת הקרקע.

בשלב תיקון התכנית נדרש לקבל את הכוונת הדרג המקצועי בעניין הנגשת המעלית לכלל בעלי הזכות בחלקה.

חומרי הגמר המוצעים למעלית אינם תואמים את אופי הבניין הקיים ואינם עומדים בדרישת תכנית מתאר לחיפוי אבן.

יש לקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה ובמידה והחומרים שונים מאבן יובא נושא פרסום ההקלה הנדרשת להכרעת הוועדה.

יש להגיש כתנאי לגורמים חתך למעלית המוצעת העובר בכל פיר המעלית בקנ"מ 1: 50

נדש לחשב את פיר המעלית רק פעם אחת בקומת הקרקע / מרתף. שאר הקומות רק את הקירות במניין שטחי הישרות.

תימוכין קנינים : כמפורט בסעיף תימוכין שלעיל. נדרש לתקן בהתאם.

יצוין כי הגשרים המתוכננים הינם מותאמים לרוחב המעלית, אך מיקום המעלית יוצר מצב של גשר ארוך אשר איננו מקובל.

ידרש חו"ד מחלקת שימור לכל מערך המעלית והמדרגות.

כמו כן יש לחשב את הפודסטים כפי שפורט בסעיף המדרגות.

חניה :

מוצעות 2 חניות בחזית קידמית מזרחית.

התקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים.

היות והבקשה נדרשת באישור שימור יש לקבל את אישורם עבור הגישה לחניות.

תימוכין קנינים : כמפורט בסעיף תימוכין שלעיל. נדרש לתקן בהתאם.

מרפסת זיז :

מוצעות מרפסות זיז מקורה ולא מקורה במפלס +4.16 ו- +10.16

המרפסות מוצעות בשטח של עד 12 מ"ר למרפסת וחורגת מקו בניין קדמי מערבי.

להלן בחינת המרפסת :

שטח : 12 מ"ר למרפסת. שטח מותר למרפסת מקורה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר לדירה.

המרפסת במפלס +4.16 הינה המרפסת המקורה היחידה כאשר הדירה הקיימת הינה בקומת הקרקע.

מרווח : ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן מביניהם בכפוף לפרסום הקלה.

המרפסת מוצעת בחריגה העולה על 2 מ' ויש להסירה.

יצויין כי הבינוי המוצע בהסתמך על הקלה של מצומת לצומת אינו יוצר קו בניין חדש אשר ממנו ניתן לחרוג עבור מרפסות זיז, קיים קו בניין שניתן ע"פ מתאר וממנו נבחנות החריגות כולן.

עומק: 2 מ'. ניתן לאשר עומק של 1.5 מ' בכפוף לעמידה בשטח ומרווח. ניתן לאשר מעבר ל-1.5 מ' בכפוף להקלה. פורסמה הקלה אך המרפסת איננה עומדת במרווח המותר.

מרפסת שירות:

מוצעות מרפסות שירות בקומה א' ו-ב'.

להלן ההנחיות עבור מרפסת שירות:

ע"פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות.

המרפסת ניתנת לחישוב מבלי לחשבה במכסת השטחים כאשר התכנית קובעת אזור מגורים ובכפוף לתנאים הבאים:

המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבנין לא יעלה על 1.5 מ'

הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן

פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטדנרטי של 80 עד 90 בהתאם לתקנות נגישות.

שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר

שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר

שטח מרפסת בחדרי רחצה/שרותים יהיה בהתאם לרוחב החדר רחצה/שרותים

על החלון חיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן

מרפסת שירות קומה א':

מרפסת המוצעת מח. הרחצה איננה מרפסת חיצונית אלא אזור כלוא בתחום הבינוי המוצע. יש לתקן

מרפסות שירות קומה ב':

מרפסת המוצעת מח. הרחצה איננה מרפסת חיצונית אלא אזור כלוא בתחום הבינוי המוצע. יש לתקן

מרפסות שירות המוצעות מסלון ומטבח יש לתכנן עם חלון רחב ככל הניתן ואבן בקירות הפנים

שימור:

יש לקבל את אישור וחוו"ד המפורטת של מחלקת השימור אשר תיתן התיחסות לבקשה כולל מערך המדרגות והמעלית המוצעים.

פתחים / חזיתות :

הפתחים המוצעים ועיצוב החזיתות דרוש אישור מחלקת שימור.

יש לקבל את חו"ד ואישור מחלקת השימור לבקשה.

הוראות בניה :

ע"פ תיק המידע :

קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

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

נוהל בקרה הנדסית :

המוצע בבקשה לא נדרש לנוהל בקרה הנדסית עפ"י הוראות התכנית והצהרת מהנדס.

תנאים לדיון :

שפ"ע- התקבלה דחיה בתאריך 15/12/2024 ע"י המערכת

שימור- התקבלה דחיה מתאריך 12/12/2024 ע"י המערכת

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 - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1988/0723.04</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והגבהת מהלך מדרגות קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן שמעון
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

אנטיגנוס 28, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	27	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 2 קומות, הכולל 4 יח"ד טוריות, בכל קומה.

סה"כ קיימים 8 בעלי זכויות בחלקה זו- עפ"י נסח הטאבו המצורף בארכיב האופטי.

תוספת הבניה המוצעת הינה הרחבת הדירה בקומת א', ע"י תוספת קומה מעל.

נפח תוספת הבניה המוצעת- 74.69 מ"ר. התוספת כוללת תוספת חדרי שינה וחדר משפחה, וכן תוספת מרפסת גג בשטח של 54.70 מ"ר לדירה של משי כהן, דירה מס' 9.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקות אלו, מס' בקשות של היתרי הבניה: 1987/777.00, 1987/734.00- בבקשה זו אושרה הבניה עבור הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה, 1988/723.03, 1988/723.02, 1988/723.01.

בעלויות

המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

קיימים 8 תת חלקות, מתוכם חתמו במלואם 5 בעלים, תתי חלקות 2 ו- 7 לא חתמו כלל וב- 6 חתמו חלקית- מדובר בדירת ירושה שלא כל הבעלים המופיעים בנכס הטאבו חתמו.

אולם, בהסתמך על טופס 20 אשר הוגש בנוסף מצוין כי קיימות 100% חתימות עבור בעלי הכניסה בה מבוקשת תוספת הבניה, אין מניעה לקדמה מבחינת תימוכין קנייניים.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-קומה 3 נוספת מעבר ל-2 המותרות.

-ניוד שטחי בניה מקומה קיימת.

-שינוי בחיפוי אבן- אבן טלטיש במקום אבן פראית.

-תוספת גובה מירבי בשונה מהמותר.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 28/01/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 11/02/2024.

חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 31/12/2023.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת ממס' נימוקים : הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס הקרקע. בנוסף, נדרש להשלים את ההקלות הנדרשות לגבי בניה בקונטור בניין קיים, גובה מירבי ושינוי חיפוי אבן כפי הוראות התוכנית, אבן טלטיש במקום פראית וזאת בהתאם להצגה נכונה של חיפוי המבנה הקיים בפועל.

הוגשה בקשה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה, וכן, בוצע השלמת פרסום לגבי ההקלות שלא פורסמו כנדרש בפתיחת הבקשה לעניין חיפוי החזיתות ותוספת גובה. להלן פרוט התיקונים: שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה המתוקנת מציגה חישוב לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה יחסית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד, בתת חלקה 8. מוצג חישוב גרפי מפורט ועקבי של השטחים שנותרו למימוש בכלל המפלסים בבניין, והתוספת המוצעת הינה פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, עבור דירה זו. החישוב מוטמע ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. ההרמוניקה המתוקנת כוללת תכנית צל לשאר השכנים בקומת הקרקע ובקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, תוכנית זו אושרה ע"י ר"צ ובמסגרת השלמת הפרסום בוצע בפועל ידוע את השכנים. השלמת הפרסום שבוצע: -שינוי בחיפוי אבן- אבן תלתיש במקום אבן פראית. -תוספת גובה מירבי בשונה מהמותר. תום מועד להתנגדויות 28/01/2025, הפרסום בוצע כנדרש, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.		

פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +2.90 (739.56) בוצעו התיקונים הקלים הנדרשים, ללא שינוי במוצע, ניתן לאשר את המבוקש במפלס זה לאחר שהושלם עניין חישוב השטחים בהתאם ל"תב"ע הנפחית" והצגת תוכנית צל מפורטת ליתר הבעלים בבניין זה. תוכנית קומה א' מפלס +6.05 (742.071) מבוקשת תוספת בניה בשטח של 34.69 מ"ר עבור הדירה בקומה א'- לאחר עדכון חישוב עניין השטחים שניתן לאשר. וכן, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 38.02 מ"ר בגבולות מרחקי הבניה שניתן לאשר. תוספת מהלך מדרגות למפלס הגג המשותף- לאחר בחינה נוספת ניתן לאשר את מהלך המדרגות המשותפות המוצעות במקביל לתוספת המבוקשת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת ממס' נימוקים : הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת	13/02/2025	חוות דעת תכנונית

הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס הקרקע. בנוסף, נדרש להשלים את ההקלות הנדרשות לגבי בניה בקונטור בניין קיים, גובה מירבי ושינוי חיפוי אבן כפי הוראות התוכנית, אבן טלטיש במקום פראית וזאת בהתאם להצגה נכונה של חיפוי המבנה הקיים בפועל. הוגשה בקשה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה, וכן, בוצע השלמת פרסום לגבי ההקלות שלא פורסמו כנדרש בפתיחת הבקשה לעניין חיפוי החזיתות ותוספת גובה. להלן פרוט התיקונים : שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה המתוקנת מציגה חישוב לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה יחסית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד, בתת חלקה 8. מוצג חישוב גרפי מפורט ועקבי של השטחים שנותרו למימוש בכלל המפלסים בבניין, והתוספת המוצעת הינה פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, עבור דירה זו. החישוב מוטמע ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. ההרמוניקה המתוקנת כוללת תכנית צל לשאר השכנים בקומת הקרקע ובקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, תוכנית זו אושרה ע"י ר"צ ובמסגרת השלמת הפרסום בוצע בפועל ידוע את השכנים. השלמת הפרסום שבוצע :		

-שינוי בחיפוי אבן- אבן תלתיש במקום אבן פראית. -תוספת גובה מירבי בשונה מהמותר. תום מועד להתנגדויות 28/01/2025, הפרסום בוצע כנדרש, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +2.90 (739.56) בוצעו התיקונים הקלים הנדרשים, ללא שינוי במוצע, ניתן לאחר את המבוקש במפלס זה לאחר שהושלם עניין חישוב השטחים בהתאם ל"תב"ע הנפחית" והצגת תוכנית צל מפורטת ליתר הבעלים בבניין זה. תוכנית קומה א' מפלס +6.05 (742.071) מבוקשת תוספת בניה בשטח של 34.69 מ"ר עבור הדירה בקומה א'- לאחר עדכון חישוב עניין השטחים שניתן לאשר. וכן, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 38.02 מ"ר בגבולות מרחקי הבניה שניתן לאשר. תוספת מהלך מדרגות למפלס הגג המשותף- לאחר בחינה נוספת ניתן לאשר את מהלך המדרגות המשותפות המוצעות במקביל לתוספת המבוקשת. קווי בניין הבקשה מציגה את תוספת בניה בתוך התיחום הנדרש של מרחקי הבניה בהתאם להוראות התוכנית- ניתן לאשר. גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה- כך שגובה מירבי מוצע הינו 10.22 מ', בוקשה הקלה לעניין זה, ניתן לאשר את הגובה המוצע. חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות		

התוכנית בסעיף 8 ח'- בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו ניתן לראות כי קיימת בניה באבן טלטיש בפועל באזורים מסוימים בבניין, התקבל אישור ר"צ לעיצוב החזיתות כפי המוצע בבקשה, ניתן לאשר.		
-קומה 3 מבר ל- 2 המותרות. -ניוד שטחי בניה מקומה קיימת. -שינוי בחיפוי אבן- אבן תלטיש במקום אבן פראית. -תוספת גובה מירבי בשונה מהמותר.	07/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס הקרקע. בנוסף, נדרש להשלים את ההקלות הנדרשות לגבי בניה בקונטור בניין קיים, גובה מירבי ושינוי חיפוי אבן כפי הוראות התוכנית, אבן טלטיש במקום פראית וזאת בהתאם להצגה נכונה של חיפוי המבנה הקיים בפועל. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה לא מציגה חישוב לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה יחסית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד, בתת חלקה 8. יש להציג חישוב גרפי מפורט של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, עבור דירה זו. חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון. וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. הבקשה כוללת הקלה לעניין תוספת קומה וניוד זכויות מותרות עפ"י תוכנית לקומה החדשה- בהתאם להחלטת וועדת ערר מס' 337/16.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- יש להוסיפה כנדרש, לקבל אישור ר"צ וליידע את השכנים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +2.90 (739.56) במפלס זה מבוקשים שינויים קלים בחלוקה הפנימית של הדירה, וכן, תוספת מהלך מדרגות עבור הגישה למפלס העליון- המבוקש. ההרמוניקה מציגה כי הבינוי המבוקש בשני המפלסים הינו עבור דירה מס' 9, בעוד שקיימות סך הכל 8 תתי חלקות- יש לתקן את מספור הדירות ולהציגם כראוי. בחזית צפונית מבוקשת תוספת שטח עיקרי בשיעור של 3.14 מ"ר- סגירת נישה קיימת בדירה ויישור הקיר הקיים, נדרש לדייק את השרטוט ולהסיר את הקירות המיותרים, באם יש כאלו- יש להבהיר יותר מה התכנון המוצע. ובחזית דרומית מבוקש שטח בשיעור של 3.88 מ"ר, שטח ששימש כמרפסת הכלואה ב- 3 קירות, ולא חושבה בהיתר הבניה המקורי- נראה כי מבוקש להגדיל את החדר הקיים אולם לא מוצג הקיר להריסה, יש לדייק את השרטוט ע"ג ההרמוניקה. בשלב זה לא ניתן לבחון את השטחים שניתן לאשר, ללא השלמת סכמת השטחים הנדרשת בהתאם למדיניות האגף- יש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +6.05 (742.071) מבוקשת תוספת בניה בשטח של 67.67 מ"ר עבור הדירה בקומה א'- מבוקש מהלך מדרגות אשר חושב בקומה א' כעיקרי ובמפלס זה מוצג חלקו כתוספת שטח עיקרי- יש להציג כפיר ללא צורך בחישוב, לתקן כפי הנדרש, מפלס זה כולל 2 חדרי שינה, וחדר כניסה למפלס זה כהמשך לדירה מס' 9 שמבוקש להרחיב במסגרת בקשה זו- ראה הערה לגבי מספור הדרות במפלס הקיים, קומה א'. וכן, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 54.70 מ"ר עד גבול מגרש- אין אפשרות לאשר חריגה זו, ניתן לאשר עד 10% וזאת בתנאי שיישאר המרווח הנדרש של 3 מ' עד גבול מגרש כדי לאפשר את מימוש התוספות בעתיד לבניין הסמוך- הוראות התוכנית דורשות שמירת מרחק של 6 מ' בין בניינים, לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת ויש לתקן. בנוסף, ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות בקומה זו עבור יתר דירות הגג, קיימת תוספת בקצה השני של הגג אשר אושרה בנקודה 2 ו-3, יש להשלים את ההתייחסות לגבי הדירות האמצעיות בבניין זה. בנוסף, יש להסיר את מהלך המדרגות המשותפות המוצעות		

במקביל לתוספת המבוקשת- ראה פרוט במספר יח"ד. ככל ולא יוצג הסבר מספק לגבי מדרגות אלו, לא ניתן לאשר את בנייתם במסגרת בקשה זו ויש להסירן. אולם, אין כל אזכור ע"ג ההרמוניקה לגבי תוספת קומה שלישית לדירות הקרקע, יש להוסיף תוכנית צל עבורם, לקבל את אישור ר"צ לתכנון וליידע את בעלי הזכויות הרלוונטים כנדרש. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/5961 שהוגש מיום: 20/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה אינה מציגה תוספת בניה בתוך התיחום הנדרש של מרחקי הבניה בהתאם להוראות התוכנית- עפ"י תוכנית 2734 בסעיף 8 י' מצוין כי המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ-6 מ'. יש להציג סכמת חישוב שטחים בהתאם למדיניות האגף לגבי תוכנית נפחית- המציג את סימון המרחקים הנדרשים ומהם יתקבל השטח הכולל של הבינוי האפשרי במגרש זה, לאחר מכן יש להציג את השטח הניתן למימוש עבור דירה זו לפי החלק היחסי בנסח הטאבו- לכן, בשלב זה לא ניתן לבחון מהו הגבול לבניה אפשרית, ללא הצגה באופן ברור את סימון המרווחים עפ"י מדיניות בתבע"ות נפחיות. בשלב זה ההרמוניקה מציגה בינוי עד גבול מגרש- לא פורסמה הקלה לבחינת הבניה כהמשך לבניה קיימת, בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 8 ו' (5) "על אף האמור בפסקאות (1), (2), (3) של סעיף זה לעיל בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות שבבניין בתנאי שמהנדס העיר אישר שאין בכך משום פגיעה בתנאי התברואה או מפגע אחר"- יש להשלים הקלה זו לעניין הבניה המוצעת מעל קונטור בניה קיימת. מספר יח"ד תוכנית 2734 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 8 א': " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת". סעיף 8 ב': " לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה"- לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר. ההרמוניקה מציגה הגבהת חדר מדרגות משותף ממפלס קומה א', בצמוד לתוספת המוצעת בקומה החדשה לגג קיים- כפי המוצג בהרמוניקה קיים פתח יציאה לגג בחלקו השני של הגג, אין סיבה להגבהת חדר המדרגות, מה גם, שזה עלול לייצר גישה לדירה חדשה במפלס החדש המבוקש כתוספת בניה, נדרש להסיר מההרמוניקה.		

גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה- כך שגובה מירבי מוצע הינו 10.22 מ', לא בוקשה הקלה לעניין זה, יש להשלים את ההקלה הנדרשת לעניין גובה מירבי מבוקש כיוון שממילא נדרש לבצע פרסום נוסף לגבי בניה בקונטור בניה קיימת. אולם, במידה והוועדה לא תאפשר לבצע בינוי כהמשך לקונטור הקיים אלא חייב נסיגה למרחקי הבניין הנדרשים. נדרש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין תוספת קומה ככוללת הקלה בגובה מירבי שכן התוצאה בשתי הקלות אלו זהה לתוצאה הסופית של בניין הגבוה מהמותר בתוכנית מלכתחילה. חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ח'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו ניתן לראות כי קיימת בניה באבן טלטיש בפועל באזורים מסוימים בבניין, אולם, בחזיתות המוצגות בהרמוניקה אין כלל אזכור לאבן פראית זו, יש לתקן את השרטוט בהתאם ולאפשר בחינה לגבי הבניה העתידית ושילובה האפשרי עם המצב הקיים, כרגע נדרש להציג חיפוי אבן פראית באם לא תבוקש ההקלה המציעה חיפוי שונה מהוראות התוכנית. 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.		
הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס הקרקע. בנוסף, נדרש להשלים את ההקלות הנדרשות לגבי בניה בקונטור בניין קיים, גובה מירבי ושינוי חיפוי אבן כפי הוראות התוכנית, אבן טלטיש במקום פראית וזאת בהתאם להצגה נכונה של חיפוי המבנה הקיים בפועל.	12/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה לא מציגה חישוב לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה יחסית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד, בתת חלקה 8. יש להציג חישוב גרפי מפורט של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, עבור דירה זו. חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון. וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. הבקשה כוללת הקלה לעניין תוספת קומה וניוד זכויות מותרות עפ"י תוכנית לקומה החדשה- בהתאם להחלטת וועדת ערר מס' 337/16. ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- יש להוסיפה כנדרש, לקבל אישור ר"צ וליידע את השכנים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +2.90 (739.56) במפלס זה מבוקשים שינויים קלים בחלוקה הפנימית של הדירה, וכן, תוספת מהלך מדרגות עבור הגישה למפלס העליון- המבוקש. ההרמוניקה מציגה כי הבינוי המבוקש בשני המפלסים הינו עבור דירה מס' 9, בעוד שקיימות סך הכל 8 תתי חלקות- יש לתקן את מספור הדירות ולהציגם כראוי. בחזית צפונית מבוקשת תוספת שטח עיקרי בשיעור של 3.14 מ"ר- סגירת נישת קיימת בדירה ויישור הקיר הקיים, נדרש לדייק את השרטוט ולהסיר את הקירות המיותרים, באם יש כאלו- יש להבהיר יותר מה התכנון המוצע. ובחזית דרומית מבוקש שטח בשיעור של 3.88 מ"ר, שטח ששימש כמרפסת הכלואה ב- 3 קירות, ולא חושבה בהיתר הבניה המקורי- נראה כי מבוקש להגדיל את החדר הקיים אולם לא מוצג הקיר להריסה, יש לדייק את השרטוט ע"ג ההרמוניקה. בשלב זה לא ניתן לבחון את השטחים שניתן לאשר, ללא השלמת סכמת השטחים הנדרשת בהתאם למדיניות האגף- יש		

להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +6.05 (742.071) מבוקשת תוספת בניה בשטח של 67.67 מ"ר עבור הדירה בקומה א'- מבוקש מהלך מדרגות אשר חושב בקומה א' כעיקרי ובמפלס זה מוצג חלקו כתוספת שטח עיקרי- יש להציג כפיר ללא צורך בחישוב, לתקן כפי הנדרש, מפלס זה כולל 2 חדרי שינה, וחדר כניסה למפלס זה כהמשך לדירה מס' 9 שמבוקש להרחיב במסגרת בקשה זו- ראה הערה לגבי מספור הדרות במפלס הקיים, קומה א'. וכן, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 54.70 מ"ר עד גבול מגרש- אין אפשרות לאשר חריגה זו, ניתן לאשר עד 10% וזאת בתנאי שיישאר המרווח הנדרש של 3 מ' עד גבול מגרש כדי לאפשר את מימוש התוספות בעתיד לבניין הסמוך- הוראות התוכנית דורשות שמירת מרחק של 6 מ' בין בניינים, לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת ויש לתקן. בנוסף, ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות בקומה זו עבור יתר דירות הגג, קיימת תוספת בקצה השני של הגג אשר אושרה בנקודה 2 ו-3, יש להשלים את ההתייחסות לגבי הדירות האמצעיות בבניין זה. בנוסף, יש להסיר את מהלך המדרגות המשותפות המוצעות במקביל לתוספת המבוקשת- ראה פרוט במספר יח"ד. ככל ולא יוצג הסבר מספק לגבי מדרגות אלו, לא ניתן לאשר את בנייתם במסגרת בקשה זו ויש להסירן. אולם, אין כל אזכור ע"ג ההרמוניקה לגבי תוספת קומה שלישית לדירות הקרקע, יש להוסיף תוכנית צל עבורם, לקבל את אישור ר"צ לתכנון ולידע את בעלי הזכויות הרלוונטים כנדרש. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/5961 שהוגש מיום: 20/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה אינה מציגה תוספת בניה בתוך התיחום הנדרש של מרחקי הבניה בהתאם להוראות התוכנית- עפ"י תוכנית 2734 בסעיף 8 י' מצוין כי המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ-6 מ'. יש להציג סכמת חישוב שטחים בהתאם למדיניות האגף לגבי תוכנית נפחית- המציג את סימון המרחקים הנדרשים ומהם יתקבל השטח הכולל של הבינוי האפשרי במגרש זה, לאחר מכן יש להציג את השטח הניתן למימוש עבור דירה זו לפי החלק היחסי בנסח הטאבו- לכן, בשלב זה לא ניתן לבחון מהו הגבול לבניה אפשרית, ללא הצגה באופן ברור את סימון המרווחים עפ"י מדיניות בתבע"ות נפחיות. בשלב זה ההרמוניקה מציגה בינוי עד גבול מגרש- לא פורסמה		

הקלה לבחינת הבניה כהמשך לבניה קיימת, בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 8 ו' (5) "על אף האמור בפסקאות (1), (2), (3) של סעיף זה לעיל בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות שבבניין בתנאי שמהנדס העיר אישר שאין בכך משום פגיעה בתנאי התברואה או מפגע אחר" - יש להשלים הקלה זו לעניין הבניה המוצעת מעל קונטור בניה קיימת. מספר יח"ד תוכנית 2734 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 8 א': " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת". סעיף 8 ב': " לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה" - לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר. ההרמוניקה מציגה הגבהת חדר מדרגות משותף ממפלס קומה א', בצמוד לתוספת המוצעת בקומה החדשה לגג קיים- כפי המוצג בהרמוניקה קיים פתח יציאה לגג בחלקו השני של הגג, אין סיבה להגבהת חדר המדרגות, מה גם, שזה עלול לייצר גישה לדירה חדשה במפלס החדש המבוקש כתוספת בניה, נדרש להסיר מההרמוניקה. גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה- כך שגובה מירבי מוצע הינו 10.22 מ', לא בוקשה הקלה לעניין זה, יש להשלים את ההקלה הנדרשת לעניין גובה מירבי מבוקש כיוון שממילא נדרש לבצע פרסום נוסף לגבי בניה בקונטור בניה קיימת. אולם, במידה והוועדה לא תאפשר לבצע בינוי כהמשך לקונטור הקיים אלא חייב נסיגה למרחקי הבניין הנדרשים. נדרש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין תוספת קומה ככוללת הקלה בגובה מירבי שכן התוצאה בשתי הקלות אלו זהה לתוצאה הסופית של בניין הגבוה מהמותר בתוכנית מלכתחילה. חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ח'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו ניתן לראות כי קיימת בניה באבן טלטיש בפועל באזורים מסוימים בבניין, אולם, בחזיתות המוצגות בהרמוניקה אין כלל אזכור לאבן פראית זו, יש לתקן את השרטוט בהתאם ולאפשר בחינה לגבי הבניה העתידית ושילובה האפשרי עם המצב הקיים, כרגע נדרש להציג חיפוי אבן פראית באם לא תבוקש ההקלה המציעה חיפוי שונה מהוראות התוכנית.	

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית 2734. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/5961 שהוגש מיום : 20/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה אינה מציגה תוספת בניה בתוך התיחום הנדרש של מרחקי הבניה בהתאם להוראות התוכנית- עפ"י תוכנית 2734 בסעיף 8 י' מצוין כי המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ-6 מ'. יש להציג סכמת חישוב שטחים בהתאם למדיניות האגף לגבי תוכנית נפחית- המציג את סימון המרחקים הנדרשים ומהם יתקבל השטח הכולל של הבינוי האפשרי במגרש זה, לאחר מכן יש להציג את השטח הניתן למימוש עבור דירה זו לפי החלק היחסי בנסח הטאבו- לכן, בשלב זה לא ניתן לבחון מהו הגבול	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

לבניה אפשרית, ללא הצגה באופן ברור את סימון המרווחים עפ"י מדיניות בתבע"ות נפחיות. בשלב זה ההרמוניקה מציגה בינוי עד גבול מגרש- לא פורסמה הקלה לבחינת הבניה כהמשך לבניה קיימת, בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 8 ו' (5) "על אף האמור בפסקאות (1), (2), (3) של סעיף זה לעיל בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות שבבניין בתנאי שמהנדס העיר אישר שאין בכך משום פגיעה בתנאי התברואה או מפגע אחר"- יש להשלים הקלה זו לעניין הבניה המוצעת מעל קונטור בניה קיימת. מספר קומות מס' הקומות המירבי 2 קומות, מבוקשת קומה שלישית, בוקשה על כך הקלה, וכן פורסמה הקלה לניוד זכויות המותרות עפ"י תב"ע לקומה זו, לאחר שהתקיימה וועדת ערר בנושא אלו ההקלות שנדרשו לפרסום בבקשה כזו, אין מניעה לאשר. מספר יח"ד תוכנית 2734 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 8 א': " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת". סעיף 8 ב': " לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה"- לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר. ההרמוניקה מציגה הגבהת חדר מדרגות משותף ממפלס קומה א', בצמוד לתוספת המוצעת בקומה החדשה לגג קיים- כפי המוצג בהרמוניקה קיים פתח יציאה לגג בחלקו השני של הגג, אין סיבה להגבהת חדר המדרגות, מה גם, שזה עלול לייצר גישה לדירה חדשה במפלס החדש המבוקש כתוספת בניה, נדרש להסיר מההרמוניקה. גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה- כך שגובה מירבי מוצע הינו 10.22 מ', לא בוקשה הקלה לעניין זה, יש להשלים את ההקלה הנדרשת לעניין גובה מירבי מבוקש כיוון שממילא נדרש לבצע פרסום נוסף לגבי בניה בקונטור בניה קיימת. אולם, במידה והוועדה לא תאפשר לבצע בינוי כהמשך לקונטור הקיים אלא חייב נסיגה למרחקי הבניין הנדרשים. נדרש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין תוספת קומה ככוללת הקלה בגובה מירבי שכן התוצאה בשתי הקלות אלו זהה לתוצאה הסופית של בניין הגבוה מהמותר בתוכנית מלכתחילה. חיפוי		

קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ח'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו ניתן לראות כי קיימת בניה באבן טלטיש בפועל באזורים מסוימים בבניין, אולם, בחזיתות המוצגות בהרמוניקה אין כלל אזכור לאבן פראית זו, יש לתקן את השרטוט בהתאם ולאפשר בחינה לגבי הבניה העתידית ושילובה האפשרי עם המצב הקיים, כרגע נדרש להציג חיפוי אבן פראית באם לא תבוקש ההקלה המציעה חיפוי שונה מהוראות התוכנית. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה לא מציגה חישוב לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה יחסית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד, בתת חלקה 8. יש להציג חישוב גרפי מפורט של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, עבור דירה זו. חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון. וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. הבקשה כוללת הקלה לעניין תוספת קומה וניוד זכויות מותרות עפ"י תוכנית לקומה החדשה- בהתאם להחלטת וועדת ערר מס' 337/16. ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- יש להוסיפה כנדרש, לקבל אישור ר"צ וליידע את השכנים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +2.90 (739.56) במפלס זה מבוקשים שינויים קלים בחלוקה הפנימית של הדירה, וכן, תוספת מהלך מדרגות עבור הגישה למפלס העליון- המבוקש. ההרמוניקה מציגה כי הבינוי המבוקש בשני המפלסים הינו עבור דירה מס' 9, בעוד שקיימות סך הכל 8 תתי חלקות- יש לתקן את מספור הדירות ולהציגם כראוי. בחזית צפונית מבוקשת תוספת שטח עיקרי בשיעור של 3.14 מ"ר- סגירת נישא קיימת בדירה ויישור הקיר הקיים, נדרש לדייק את השרטוט ולהסיר את הקירות המיותרים, באם יש		

כאלו- יש להבהיר יותר מה התכנון המוצע. ובחזית דרומית מבוקש שטח בשיעור של 3.88 מ"ר, שטח ששימש כמרפסת הכלואה ב- 3 קירות, ולא חושבה בהיתר הבניה המקורי- נראה כי מבוקש להגדיל את החדר הקיים אולם לא מוצג הקיר להריסה, יש לדייק את השרטוט ע"ג ההרמוניקה. בשלב זה לא ניתן לבחון את השטחים שניתן לאשר, ללא השלמת סכמת השטחים הנדרשת בהתאם למדיניות האגף- יש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +6.05 (742.071) מבוקשת תוספת בניה בשטח של 67.67 מ"ר עבור הדירה בקומה א'- מבוקש מהלך מדרגות אשר חושב בקומה א' כעיקרי ובמפלס זה מוצג חלקו כתוספת שטח עיקרי- יש להציג כפיר ללא צורך בחישוב, לתקן כפי הנדרש, מפלס זה כולל 2 חדרי שינה, וחדר כניסה למפלס זה כהמשך לדירה מס' 9 שמבוקש להרחיב במסגרת בקשה זו- ראה הערה לגבי מספור הדרות במפלס הקיים, קומה א'. וכן, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 54.70 מ"ר עד גבול מגרש- אין אפשרות לאשר חריגה זו, ניתן לאשר עד 10% וזאת בתנאי שישאר המרווח הנדרש של 3 מ' עד גבול מגרש כדי לאפשר את מימוש התוספות בעתיד לבניין הסמוך- הוראות התוכנית דורשות שמירת מרחק של 6 מ' בין בניינים, לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת ויש לתקן. בנוסף, ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות בקומה זו עבור יתר דירות הגג, קיימת תוספת בקצה השני של הגג אשר אושרה בנקודה 2 ו-3, יש להשלים את ההתייחסות לגבי הדירות האמצעיות בבניין זה. בנוסף, יש להסיר את מהלך המדרגות המשותפות המוצעות במקביל לתוספת המבוקשת- ראה פרוט במספר יח"ד. ככל ולא יוצג הסבר מספק לגבי מדרגות אלו, לא ניתן לאשר את בנייתם במסגרת בקשה זו ויש להסירן. אולם, אין כל אזכור ע"ג ההרמוניקה לגבי תוספת קומה שלישית לדירות הקרקע, יש להוסיף תוכנית צל עבורם, לקבל את אישור ר"צ לתכנון וליידע את בעלי הזכויות הרלוונטים כנדרש. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות		

דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. קיימים 8 תת חלקות, מתוכם חתמו במלואם 5 בעלים, תתי חלקות 2 ו-7 לא חתמו כלל וב-6 חתמו חלקית- מדובר בדירת ירושה שלא כל הבעלים המופיעים בנכס הטאבו חתמו. אולם, בהסתמך על טופס 20 אשר הוגש בנוסף מצוין כי קיימות 100% חתימות עבור בעלי הכניסה בה מבוקשת תוספת הבניה, אין מניעה לקדמה מבחינת תימוכין קנייניים. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י בתאריך 11/02/2024 -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 31/12/2023		
קומה 3 נוספת מעבר ל2 המותרות ניוד שטחי בניה מקומה קיימת	28/11/2023	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 להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת ממס'

נימוקים :

הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס הקרקע.

בנוסף, נדרש להשלים את ההקלות הנדרשות לגבי בניה בקונטור בניין קיים, גובה מירבי ושינוי חיפוי אבן כפי הוראות התוכנית, אבן טלטיש במקום פראית וזאת בהתאם להצגה נכונה של חיפוי המבנה הקיים בפועל.

הוגשה בקשה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה, וכן, בוצע השלמת פרסום לגבי ההקלות שלא פורסמו כנדרש בפתיחת הבקשה לעניין חיפוי החזיתות ותוספת גובה.

להלן פרוט התיקונים :

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734

זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים.

הבקשה המתוקנת מציגה חישוב לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה יחסית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד, בתת חלקה 8.

מוצג חישוב גרפי מפורט ועקבי של השטחים שנותרו למימוש בכלל המפלסים בבניין, והתוספת המוצעת הינה פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, עבור דירה זו.

החישוב מוטמע ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה.

ההרמוניקה המתוקנת כוללת תכנית צל לשאר השכנים בקומת הקרקע ובקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, תוכנית זו אושרה ע"י ר"צ ובמסגרת השלמת הפרסום בוצע בפועל ידוע את השכנים.

השלמת הפרסום שבוצע :

-שינוי בחיפוי אבן- אבן תלטיש במקום אבן פראית.

-תוספת גובה מירבי בשונה מהמותר.

תום מועד להתנגדויות 28/01/2025, הפרסום בוצע כנדרש, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומה א' מפלס $+2.90$ (739.56)

בוצעו התיקונים הקלים הנדרשים, ללא שינוי במוצע, ניתן לאשר את המבוקש במפלס זה לאחר שהושלם עניין חישוב השטחים בהתאם ל"תב"ע הנפחית" והצגת תוכנית צל מפורטת ליתר הבעלים בבניין זה.

תוכנית קומה א' מפלס $+6.05$ (742.071)

מבוקשת תוספת בניה בשטח של 34.69 מ"ר עבור הדירה בקומה א'- לאחר עדכון חישוב עניין השטחים שניתן לאשר.

וכן, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 38.02 מ"ר בגבולות מרחקי הבניה שניתן לאשר.

תוספת מהלך מדרגות למפלס הגג המשותף- לאחר בחינה נוספת ניתן לאשר את מהלך המדרגות המשותפות המוצעות במקביל לתוספת המבוקשת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2023/0549.00</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן שתי קומות מעל קומת חניה סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דבש אלאמיר
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך צור באהר , צור באהר צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999	502	שטח נוף פתוח	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת צור באהר, ברח' דרך צור באהר.

בקשה לבניה ע"ג קרקע בתולה, בניה לבניין חדש הכולל 6 יח"ד - בשתי קומות, מעל קומת חניה הכוללת 8 מקומות חניה, בניגוד לאישור חניה ו- 6 מחסנים.

בעלויות

הבקשה נפתחה ע"ב נוהל מוכתר, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום לפי תקנה 149

-הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 4.5 מ'.

-הקלה בתכסית בניה שהוא מעל 35% המותר בתב"ע.

בוצע פרסום כחוק, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 03/09/2024, לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 08/10/2024, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי, חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 11/08/2024.

-חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/08/2024, "6 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר".

-חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/10/2024, "אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד, תנאי להיתר- אישור המחלקה הסופי לאחר סיום בקרת התכנון הפיזי המוקדם".

אין גישה מטורית וסטטוטורית בהתאם לחוות דעת המחלקה בתיק המקורי מס' 7.002004/060.

-חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/10/2024, "אין התנגדות לתוכנית, מוצע 6 חניות לטובת 6 יח"ד במבנה מגורים חדש בעל 2 קומות. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי.

תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור".

-חוו"ד מחלקת מאור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/08/2024.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לעניין בניה מרבית מעבר ל- 700 מ"ר, לעניין עומק מרפסת, סוג מעקה ובמידת הצורך לאורך המרפסות ביחס לחזית המבנה. כמו"כ, יש להתאים את ההרמוניקה לתכנון התנועה שאושר, כרגע יש 2 מקומות חניה עודפות בהרמוניקה שהוגשה לבחינה. בנוסף, תנאי לתחילת פרסום הנו קבלת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. 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 למדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה+ חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן+ מיגון בהתאם לתקן. שטח עיקרי :

שטח מגרש 1,229.00 מ"ר, 50% = 614.50 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 614.84 מ"ר, נדרש לצמצם מעט את תוספת הבניה ע"מ לעמוד ב 50% בניה. שטחי שרות: חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $614.50 \times 8\% = 49.16$ מ"ר, מוצע אחסנה בשטח של 48.56 מ"ר, ניתן לאשר. חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- יש לחשב את קומת הקרקע בשלימותה כ"עיקרי" ובקומה מעל את פודסט הכניסה לבית בלבד כ"עיקרי". התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- מפלס תוכנית חניה 2.50 - (669.65) במפלס זה מבוקשות 8 חניות לכיוון חזית צפונית בתוך קו בניין, מחלקת הסדרי תנועה אישרה 6 מקומות חניה- "אין התנגדות לתוכנית, מוצע 6 חניות לטובת 6 יח"ד במבנה מגורים חדש בעל 2 קומות. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי"- יש להתאים את תכנון החניה בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה. השטח המוצג כ"בלתי חפור"- אין צורך בסימון המוצג כרגע בהרמוניקה, יש להראות אדמה. במפלס זה מוצעים 6 מחסנים אשר 2 מתוכם גדולים פי אחד וחצי מיתר המחסנים- יש לבחון תכנון גדלי מחסנים זהים עבור כלל הדירות, יש להוסיף הצגת חישוב של המחסנים העומדים ב- 8% משטחי הבניה. יש לציין חומרי גמר ע"ג ההרמוניקה. יש להציג חתך באזור השטח ה"בלתי חפור" כמוצג בהרמוניקה להוספת פרוט על הבינוי המוצע. מפלס תוכנית קומת קרקע 0.00 + (672.15) במפלס זה מבוקשות 4 יח"ד- כ- 100 מ"ר כל יח"ד. בחזית הצפונית מבוקשת מרפסת זיז לכל דירה- שטח כל מרפסת 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז"- נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע. יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת פירים, ניקוזים וחומרים. מפלס תוכנית קומה א' 3.00 + (675.15)		

במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד - כ- 100 מ"ר לכל יח"ד. בחזית דרומית מוצעות מרפסות זיז בשטח של 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז" - נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע. יש להוסיף חתך באזור המרפסות, כמוצג בהרמוניקה. מפלס תוכנית גגות 6.10 + (683.05) במפלס זה מבוקש חדר מדרגות- הפודסט מחושב כ"שירות", לא נדרש לחשב את השטח הזה כיוון שאין שטחי שירות מכוח התוכנית, אלא רק שטחים עיקריים. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1025.45 מ"ר, יש לפרסם הקלה להיקף הבינוי המוצע. מרפסות זיז מקורות תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'- עומק המרפסות לא עומד במותר, מבוקשת מרפסות בחזית דרומית וצפונית בעומק של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- לא ברור האם עומדים בדרישה זו- יש להציג חישוב המציג את האורך של המרפסות ולוודא עמידה בהוראה זו, במידה ולא נדרש לפרסם הקלה לעניין האורך, בנוסף, נדרש לפרסם לעניין מעקה מאבן במקום מעקה סורג. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית- ע"מ המצוין בתוכנית המדידה מדובר בחלקה מקורית בשטח של 1,229.00 מ"ר, נדרש להשלים תוכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר בניה. התייחסות להקלות: -הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 4.5 מ'. -הקלה בתכסית בניה שהוא מעל 35% המותר בתב"ע. קיר התמך המוצע גבוה מידי, יש להציג דרוג ע"י מסלעה, אין מניעה תכנונית לדרג את קיר התמך, הגובה המבוקש מהווה		

גובה של קומה וחצי- נדרש לתקן בהתאם. לעניין התכסית, יש להציג חישוב תכסית של חלחול מי נגר ובכך לוודא שאכן התכנון המבוקש מציג פתרונות ניקוז מספקים בהתאם לבניה המוצעת. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 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 עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5421.00 מיום : 14/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תוכנית המתאר אלא אם צוין אחרת. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- הבקשה מציגה 2	16/02/2025	חוות דעת תכנונית

קומות מעל מפלס ה-0.00 ומפלס קיים מתחת 0.00, עומדים במותר. גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 9 מ' - הגובה המוצע הינו +8.60 מ', ניתן לאשר את הגובה המבוקש. מס' יח"ד התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר, מבוקשות 6 יח"ד חדשות- ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר - מבוקשת בניה בסך של 1025.45 מ"ר, יש לפרסם הקלה להיקף הבינוי המוצע. תנאי למתן היתר -תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח, ניתן לאשר. כל תוספת בניה לבניין קיים הבנוי באבן תיבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, הסיתות והכחול יהיו כדוגמת הבניין הקיים- נדרש לציין זאת. מרפסות זיז מקורות- תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' - עומק המרפסות לא עומד במותר, מבוקשת מרפסות בחזית דרומית וצפונית בעומק של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- לא ברור האם עומדים בדרישה זו- יש להציג חישוב המציג את האורך של המרפסות ולוודא עמידה בהוראה זו, במידה ולא נדרש לפרסם הקלה לעניין האורך, בנוסף, נדרש לפרסם לעניין מעקה מאבן במקום מעקה סורג. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית- ע"מ המצוין בתוכנית המדידה מדובר בחלקה מקורית בשטח של 1,229.00 מ"ר, נדרש להשלים תוכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר בניה. התייחסות להקלות : -הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 4.5 מ'.		

-הקלה בתכסית בניה שהוא מעל 35% המותר בתב"ע. קיר התמך המוצע גבוה מידי, יש להציג דרוג ע"י מסלעה, אין מניעה תכנונית לדרג את קיר התמך, הגובה המבוקש מהווה גובה של קומה וחצי- נדרש לתקן בהתאם. לעניין התכסית, יש להציג חישוב תכסית של חלחול מי נגר ובכך לוודא שאכן התכנון המבוקש מציג פתרונות ניקוז מספקים בהתאם לבניה המוצעת. 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 למדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה+ חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן+ מיגון בהתאם לתקן. שטח עיקרי : שטח מגרש 1,229.00 מ"ר, 50% = 614.50 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 614.84 מ"ר, נדרש לצמצם מעט את תוספת הבניה ע"מ לעמוד ב 50% בניה. שטחי שרות : חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $614.50 \times 8\% = 49.16$ מ"ר, מוצע אחסנה בשטח של 48.56 מ"ר, ניתן לאשר. חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- יש לחשב את קומת הקרקע בשלימותה כ"עיקרי" ובקומה מעל את פודסט הכניסה לבית בלבד כ"עיקרי". התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- מפלס תוכנית חניה 2.50 - (669.65) במפלס זה מבוקשות 8 חניות לכיוון חזית צפונית בתוך קו בניין, מחלקת הסדרי תנועה אישרה 6 מקומות חניה- "אין התנגדות לתוכנית, מוצע 6 חניות לטובת 6 יח"ד במבנה מגורים חדש בעל 2 קומות. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי"- יש להתאים את תכנון החניה בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה.		

השטח המוצג כ"בלתי חפור"- אין צורך בסימון המוצג כרגע בהרמוניקה, יש להראות אדמה. במפלס זה מוצעים 6 מחסנים אשר 2 מתוכם גדולים פי אחד וחצי מיתר המחסנים- יש לבחון תכנון גדלי מחסנים זהים עבור כלל הדירות, יש להוסיף הצגת חישוב של המחסנים העומדים ב-8% משטחי הבניה. יש לציין חומרי גמר ע"ג ההרמוניקה. יש להציג חתך באזור השטח ה"בלתי חפור" כמוצג בהרמוניקה להוספת פרוט על הבינוי המוצע. מפלס תוכנית קומת קרקע +0.00 (672.15) במפלס זה מבוקשות 4 יח"ד- כ- 100 מ"ר כל יח"ד. בחזית הצפונית מבוקשת מרפסת זיז לכל דירה- שטח כל מרפסת 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז"- נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע. יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת פירים, ניקוזים וחומרים. מפלס תוכנית קומה א' +3.00 (675.15) במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד- כ- 100 מ"ר לכל יח"ד. בחזית דרומית מוצעות מרפסות זיז בשטח של 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז"- נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע. יש להוסיף חתך באזור המרפסות, כמוצג בהרמוניקה. מפלס תוכנית גגות +6.10 (683.05) במפלס זה מבוקש חדר מדרגות- הפודסט מחושב כ"שירות", לא נדרש לחשב את השטח הזה כיוון שאין שטחי שירות מכוח התוכנית, אלא רק שטחים עיקריים. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 08/10/2024, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי, חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך		

11/08/2024. חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/08/2024, "6 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר". חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/10/2024, "אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד, תנאי להיתר- אישור המחלקה הסופי לאחר סיום בקרת התכנון הפיזי המוקדם". אין גישה מטורית וסטטוטורית בהתאם לחוות דעת המחלקה בתיק המקורי מס' 7.002004/060." חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/10/2024, "אין התנגדות לתוכנית, מוצע 6 חניות לטובת 6 יח"ד במבנה מגורים חדש בעל 2 קומות. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור". חוו"ד מחלקת מאור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/08/2024.		
הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתבע עד 4.5 מ' הקלה בתכסית בניה שהוא מעל 35% המותר בתבע	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	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 סופי ממחלקת דרכים.	13
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	14
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.	15
	תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר.	16
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך	17

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

לעניין בניה מרבית מעבר ל- 700 מ"ר, לעניין עומק מרפסת, סוג מעקה ובמידת הצורך לאורך המרפסות ביחס לחזית המבנה.

כמו"כ, יש להתאים את ההרמוניקה לתכנון התנועה שאושר, כרגע יש 2 מקומות חניה עודפות בהרמוניקה שהוגשה לבחינה.

בנוסף, תנאי לתחילת פרסום הנו קבלת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

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 למדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה + חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן + מיגון בהתאם לתקן.

שטח עיקרי :

שטח מגרש 1,229.00 מ"ר, 50% = 614.50 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש 614.84 מ"ר, נדרש לצמצם מעט את תוספת הבניה ע"מ לעמוד ב 50% בניה.

שטחי שרות :

חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $614.50 \times 8\% = 49.16$ מ"ר, מוצע אחסנה בשטח של 48.56 מ"ר, ניתן לאשר.

חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- יש לחשב את קומת הקרקע בשלימותה כ"עיקרי" ובקומה מעל את פודסט הכניסה לבית בלבד כ"עיקרי".

התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה-

מפלס תוכנית חניה 2.50 - (669.65)

במפלס זה מבוקשות 8 חניות לכיוון חזית צפונית בתוך קו בניין, מחלקת הסדרי תנועה אישרה 6 מקומות חניה- "אין התנגדות לתוכנית, מוצע 6 חניות לטובת 6 יח"ד במבנה מגורים חדש בעל 2 קומות. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי"- יש להתאים את תכנון החניה בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה.

השטח המוצג כ"בלתי חפור"- אין צורך בסימון המוצג כרגע בהרמוניקה, יש להראות אדמה.

במפלס זה מוצעים 6 מחסנים אשר 2 מתוכם גדולים פי אחד וחצי מיתר המחסנים- יש לבחון תכנון גדלי מחסנים זהים עבור כלל הדירות, יש להוסיף הצגת חישוב של המחסנים העומדים ב- 8% משטחי הבניה.

יש לציין חומרי גמר ע"ג ההרמוניקה.

יש להציג חתך באזור השטח ה"בלתי חפור" כמוצג בהרמוניקה להוספת פרוט על הבינוי המוצע.

מפלס תוכנית קומת קרקע $+0.00$ (672.15)

במפלס זה מבוקשות 4 יח"ד - כ- 100 מ"ר כל יח"ד.

בחזית הצפונית מבוקשת מרפסת זיז לכל דירה - שטח כל מרפסת 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז" - נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע.

יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת פירים, ניקוזים וחומרים.

מפלס תוכנית קומה א' $+3.00$ (675.15)

במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד - כ- 100 מ"ר לכל יח"ד.

בחזית דרומית מוצעות מרפסות זיז בשטח של 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז" - נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע.

יש להוסיף חתך באזור המרפסות, כמוצג בהרמוניקה.

מפלס תוכנית גגות $+6.10$ (683.05)

במפלס זה מבוקש חדר מדרגות - הפודסט מחושב כ"שירות", לא נדרש לחשב את השטח הזה כיוון שאין שטחי שירות מכוח התוכנית, אלא רק שטחים עיקריים.

שטח מירבי לבניין

שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר - מבוקשת בניה בסך של 1025.45 מ"ר, יש לפרסם הקלה להיקף הבינוי המוצע.

מרפסות זיז מקורות

תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' - עומק המרפסות לא עומד במותר, מבוקשת מרפסות בחזית דרומית וצפונית בעומק של 1.2 מ'.

אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג - לא ברור האם עומדים בדרישה זו - יש להציג חישוב המציג את האורך של המרפסות ולוודא עמידה בהוראה זו, במידה ולא נדרש לפרסם הקלה לעניין האורך, בנוסף, נדרש לפרסם לעניין מעקה מאבן במקום מעקה סורג.

תוכנית בינוי

תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית - ע"מ המצוין בתוכנית המדידה מדובר בחלקה מקורית בשטח של 1,229.00 מ"ר, נדרש להשלים תוכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר בניה.

התייחסות להקלות:

-הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 4.5 מ'.

-הקלה בתכסית בניה שהוא מעל 35% המותר בתב"ע.

קיר התמך המוצע גבוה מידי, יש להציג דרוג ע"י מסלעה, אין מניעה תכנונית לדרג את קיר התמך, הגובה המבוקש מהווה גובה של קומה וחצי- נדרש לתקן בהתאם.

לעניין התכסית, יש להציג חישוב תכסית של חלחול מי נגר ובכך לוודא שאכן התכנון המבוקש מציג פתרונות ניקוז מספקים בהתאם לבניה המוצעת.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2017/0160.02</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בריכת שחיה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרוסמן שמעון
עורך הבקשה	אדריכל אורן נירה
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושוע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

אוסישקין 13, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30039	174	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

ת.ב. 2017/160.02 רח' אוסישקין 13 - תמ"א 38 – שינויים

גוש : 30039

חלקה : 5174

מהות הבקשה :

בקשה לבניית בריכה פרטית על גג המבנה.

היתר מקורי בתיק 2017/0160.00 – היתר בניה יצא ב- 17.02.2018

הבקשה מציעה בניית בריכה פרטית ע"ג גג משותף.

במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015.

הוגשה תכנית 1372085 – קיבלה אישור להפקדה בתנאים בתאריך 22.01.2025.

פרסום

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 בחלקה וכן לחלקה סמוכה מס' 177 – לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

חו"ד גורמים

חו"ד מהנדס תמ"א: טרם התקבל, יוגש כתנאי לקבלת היתר.

מידע קודם

מתאריך	
06/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03.06.2024 בהמלצה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר העברת הבקשה לגורמים שם לב הצוות המקצועי כי הבריכה המוצעת אמנם הינה בתחום קונטור קיים אך מקרה את שטח מרפסת הגג במפלס קומה ה' ולא נמצא מקור זכויות עבור השטח שנועד לקירוי, ע"כ בוצע ביטול בקשת חו"ד גורמים עד להבהרת מקור הזכויות השטחים שנועדו לקירוי. בתאריך 12.09.2024 הוגשה תכנית מס' 1372085 במסכות הוועדה המקומית אשר קיבלה אישור להפקדה בתנאים בתאריך 22.01.2025 – ע"כ הבקשה מובאת בשנית לאישור הוועדה בתנאי לאישור תכנית 1372085 כתנאי לקבלת ההיתר. הבקשה מציעה בניית בריכה פרטית ע"ג גג משותף. התקבל תקנון מוסכם חתום ע"י משרד המשפטים וכל בעלי הדירות בחלקה (למעט תת"ח 5) ובו מצוין כי בעל דירה בתת"ח 8 (המבקש) רשאי להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף ולבצע בניה ללא הפרעה מצד יתר בעלי היחידות בבניין המשותף, ובהתאם למדיניות מהנדס העיר לנושא בריכות אין מניעה לאשר בריכת שחיה פרטית בגג משותף בכפוף להסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. הבריכה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים

ובהסכמת בעלי הזכויות בחלקה והסכמת בעלי חלקה גובלת ע"ג ההרמוניקה. במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 המאפשרת בניית בריכה פרטית ע"ג גג המבנה ובתנאי שמעקה הבריכה לא יעלה על 1.70 מ' מתקרת קומה עליונה ושלא יעלה על מעקה הגג – המוצע עומד בדרישה. בחלקה הוגשה תכנית מס' 1372085 במסכות הוועדה המקומית אשר קיבלה אישור להפקדה בתנאים בתאריך 22.01.2025 לתוספת זכויות בניה לצורך חישוב שטח עיקרי שנוצר בעקבות קירוי מרפסת הגג ע"י בריכה פרטית, סך שטחים עיקריים שניתן להציע מכוח תכנית 1372085 הינם : 1018 מ"ר מעל הכניסה הקובעת כאשר כיום מאושר לאחר בקשה שאושרה מכוח תמ"א 38 סך של 953.43 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. בבקשה זו מוצעת בריכה בשטח של 34.4 מ"ר אשר מקרה את מרפסת הגג במפלס קומה ה' – ע"כ סך שטח עיקרי מוצע + קיים בבקשה הינם 987.83 מ"ר ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לחישוב שטח המקורה במפלס קומה ה' כשטח עיקרי מוצע ובתנאי לאישור תכנית 1372085 כתנאי לקבלת ההיתר. יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי לקבלת היתר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד והמלצת אגף הרישוי	05/02/2025	חוות דעת תכנונית

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03.06.2024 בהמלצה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר העברת הבקשה לגורמים שם לב הצוות המקצועי כי הברירה המוצעת אמנם הינה בתחום קונטור קיים אך מקרה את שטח מרפסת הגג במפלס קומה ה' ולא נמצא מקור זכויות עבור השטח שנועד לקירוי, ע"כ בוצע ביטול בקשת חו"ד גורמים עד להבהרת מקור הזכויות השטחים שנועדו לקירוי. בתאריך 12.09.2024 הוגשה תכנית מס' 1372085 במסכות הוועדה המקומית אשר קיבלה אישור להפקדה בתנאים בתאריך 22.01.2025 – ע"כ הבקשה מובאת בשנית לאישור הוועדה בתנאי לאישור תכנית 1372085 כתנאי לקבלת ההיתר. הבקשה מציעה בניית בריכה פרטית ע"ג גג משותף. התקבל תקנון מוסכם חתום ע"י משרד המשפטים וכל בעלי הדירות בחלקה (למעט תת"ח 5) ובו מצוין כי בעל דירה בתת"ח 8 (המבקש) רשאי להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף ולבצע בניה ללא הפרעה מצד יתר בעלי היחידות בבניין המשותף, ובהתאם למדיניות מהנדס העיר לנושא בריכות אין מניעה לאשר בריכת שחיה פרטית בגג משותף בכפוף להסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. הברירה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים ובהסכמת בעלי הזכויות בחלקה והסכמת בעלי חלקה גובלת ע"ג ההרמוניקה. במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 המאפשרת בניית בריכה פרטית ע"ג גג המבנה ובתנאי שמעקה הברירה לא יעלה על 1.70 מ' מתקרת קומה עליונה ושלא יעלה על מעקה הגג – המוצע עומד בדרישה. בחלקה הוגשה תכנית מס' 1372085 במסכות הוועדה המקומית אשר קיבלה אישור להפקדה בתנאים בתאריך 22.01.2025 לתוספת זכויות בניה לצורך חישוב שטח עיקרי שנוצר בעקבות קירוי מרפסת הגג ע"י בריכה פרטית, סך שטחים עיקריים שניתן להציע מכוח תכנית 1372085 הינם : 1018 מ"ר מעל הכניסה הקובעת כאשר כיום מאושר לאחר בקשה שאושרה מכוח תמ"א 38 סך של 953.43 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. בבקשה זו מוצעת בריכה בשטח של 34.4 מ"ר אשר מקרה את מרפסת הגג במפלס קומה ה' – ע"כ סך שטח עיקרי מוצע + קיים בבקשה הינם 987.83 מ"ר ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לחישוב שטח המקורה במפלס קומה ה' כשטח עיקרי מוצע ובתנאי לאישור תכנית		

1372085 כתנאי לקבלת ההיתר. יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי לקבלת היתר		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מציעה בניית בריכה פרטית ע"ג גג משותף. התקבל תקנון מוסכם חתום ע"י משרד המשפטים וכל בעלי הדירות בחלקה (למעט תת"ח 5) ובו מצוין כי בעל דירה בתת"ח 8 (המבקש) רשאי להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף ולבצע בניה ללא הפרעה מצד יתר בעלי היחידות בבנין המשותף, ובהתאם למדיניות מהנדס העיר לנושא בריכות אין מניעה לאשר בריכת שחיה פרטית בגג משותף בכפוף להסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. הבריכה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים ובהסכמת בעלי הזכויות בחלקה והסכמת בעלי חלקה גובלת ע"ג ההרמוניקה. במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 המאפשרת בניית בריכה פרטית ע"ג גג המבנה ובתנאי שמעקה הבריכה לא יעלה על 1.70 מ' מתקרת קומה עליונה ושלא יעלה על מעקה הגג – המוצע עומד בדרישה. ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להעברת הבקשה לגורמים יש להגיש ייפויי כוח עבור עו"ד קרן גרוסמן החתומה בשם בעלי הדירות ע"ג תקנון מוסכם	03/06/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מציעה בניית בריכה פרטית ע"ג גג משותף. התקבל תקנון מוסכם חתום ע"י משרד המשפטים וכל בעלי הדירות בחלקה (למעט תת"ח 5) ובו מצוין כי בעל דירה בתת"ח 8 (המבקש) רשאי להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף ולבצע בניה ללא הפרעה מצד יתר בעלי היחידות בבניין המשותף, ובהתאם למדיניות מהנדס העיר לנושא בריכות אין מניעה לאשר בריכת שחיה פרטית בגג משותף בכפוף להסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. הבריכה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים ובהסכמת בעלי הזכויות בחלקה והסכמת בעלי חלקה גובלת ע"ג ההרמוניקה. במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 המאפשרת בניית בריכה פרטית ע"ג גג המבנה ובתנאי שמעקה הבריכה לא יעלה על 1.70 מ' מתקרת קומה עליונה ושלא יעלה על מעקה הגג – המוצע עומד בדרישה. ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להעברת הבקשה לגורמים יש להגיש ייפוי כוח עבור עו"ד קרן גרוסמן החתומה בשם בעלי הדירות ע"ג תקנון מוסכם	21/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988	20/05/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מציעה בניית בריכה פרטית ע"ג גג משותף. התקבל תקנון מוסכם חתום ע"י משרד המשפטים וכל בעלי הדירות בחלקה (למעט תת"ח 5) ובו מצוין כי בעל דירה בתת"ח 8 (המבקש) רשאי להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף ולבצע בניה ללא הפרעה מצד יתר בעלי היחידות בבניין המשותף, ובהתאם למדיניות מהנדס העיר לנושא בריכות אין מניעה לאשר בריכת שחיה פרטית בגג משותף בכפוף להסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. הבריכה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים ובהסכמת בעלי הזכויות בחלקה והסכמת בעלי חלקה גובלת ע"ג ההרמוניקה. במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 המאפשרת בניית בריכה פרטית ע"ג גג המבנה ובתנאי שמעקה הבריכה לא יעלה על 1.70 מ' מתקרת קומה עליונה ושלא יעלה על מעקה הגג – המוצע עומד בדרישה. ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להעברת הבקשה לגורמים יש להגיש ייפוי כוח עבור עו"ד קרן גרוסמן החתומה בשם בעלי הדירות ע"ג תקנון מוסכם		

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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	8
	אישור מהנדס תמ"א עבור התוספת	9
	קבלת תוקף לתכנית 137085	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוי"ד והמלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03.06.2024 בהמלצה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר העברת הבקשה לגורמים שם לב הצוות המקצועי כי הבריקה המוצעת אמנם הינה בתחום קונטור קיים אך מקרה את שטח מרפסת הגג במפלס קומה ה' ולא נמצא מקור זכויות עבור השטח שנועד לקירוי, ע"כ בוצע ביטול בקשת חוי"ד גורמים עד להבהרת מקור הזכויות השטחים שנועדו לקירוי. בתאריך 12.09.2024 הוגשה תכנית מס' 1372085 במסכות הוועדה המקומית אשר קיבלה אישור להפקדה בתנאים בתאריך 22.01.2025 – ע"כ הבקשה מובאת בשנית לאישור הוועדה בתנאי לאישור תכנית 1372085 כתנאי לקבלת ההיתר.

הבקשה מציעה בניית בריכה פרטית ע"ג גג משותף.

התקבל תקנון מוסכם חתום ע"י משרד המשפטים וכל בעלי הדירות בחלקה (למעט תת"ח 5) ובו מצוין כי בעל דירה בתת"ח 8 (המבקש) רשאי להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף ולבצע בניה ללא הפרעה מצד יתר בעלי היחידות בבניין המשותף, ובהתאם למדיניות מהנדס העיר לנושא בריכות אין מניעה לאשר בריכת שחיה פרטית בגג משותף בכפוף להסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה.

הבריקה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים ובהסכמת בעלי הזכויות בחלקה

והסכמת בעלי חלקה גובלת ע"ג ההרמוניקה.

במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 המאפשרת בניית בריכה פרטית ע"ג גג המבנה ובתנאי שמעקה הבריקה לא יעלה על 1.70 מ' מתקרת קומה עליונה ושלא יעלה על מעקה הגג – המוצע עומד בדרישה.

בחלקה הוגשה תכנית מס' 1372085 במסכות הוועדה המקומית אשר קיבלה אישור להפקדה בתנאים בתאריך 22.01.2025 לתוספת זכויות בניה לצורך חישוב שטח עיקרי שנוצר בעקבות קירוי מרפסת הגג ע"י בריכה פרטית,

סך שטחים עיקריים שניתן להציע מכוח תכנית 1372085 הינם : 1018 מ"ר מעל הכניסה הקובעת כאשר כיום מאושר לאחר בקשה שאושרה מכוח תמ"א 38 סך של 953.43 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. בבקשה זו מוצעת בריכה בשטח של 34.4 מ"ר אשר מקרה את מרפסת הגג במפלס קומה ה' – ע"כ סך שטח עיקרי מוצע + קיים בבקשה הינם 987.83 מ"ר

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לחישוב שטח המקורה במפלס קומה ה' כשטח עיקרי מוצע ובתנאי לאישור תכנית 1372085 כתנאי לקבלת ההיתר.

יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי לקבלת היתר

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2022/0468.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת למבנה קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה הורזון גולד השקעות בע"מ הורזון גולד השקעות בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	מר חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בן הלל 5 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	208	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2513א	תחילת תוקף	12/06/1988			
30049ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 22/468 רחוב בן הלל 5 – תמ"א 38/1

גוש : 30049

חלקה : 208

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות וקומה חמישי בנסיגה ובו 7 יח"ד ו- 2 חנויות בקומת הקרקע. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ו- 4 יח"ד. סה"כ 11 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית פנימית לצורך חיזוק הבניין הקיים , חיזוק גרם מדרגות, חדרי ממ"דים ומעלית פנימית.

קומת קרקע במפלס 0.00 – מוצע יסודות ממ"דים בחלל חצר אחורית לשימור החצר.

קומה א' מפלס +4.23 – מוצע שינויים פנימיים בדירות קיימות ויסודות ממ"דים יורדים.

קומה ב מפלס +7.70 – מוצעות תוספות עבור 2 יח"ד קיימות עד 25 מ"ר בהתאם לתמ"א 38 כולל ממ"דים וחלוקה מחדש של חלל קיים. מוצעת מרפסת זיז.

קומה ג מפלס +11.02 – מוצעות תוספות עבור 2 יח"ד קיימות עד 25 מ"ר בהתאם לתמ"א 38 כולל ממ"דים וחלוקה מחדש של חלל קיים. מוצעת מרפסת זיז.

קומה ד מפלס +14.53 – מוצעות תוספות עבור יח"ד קיימת עד 25 מ"ר בהתאם לתמ"א 38 כולל ממ"ד וחלוקה מחדש של חלל קיים, מוצעת יח"ד חדשה כולל ממ"ד ומספרות זיז.

קומה ה מפלס +17.65 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד כולל חדר ממ"ד ומרפסות זיז.

קומה ה מפלס +20.77 – מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד אחת כולל חדר ממ"ד ומרפסת גג.

קומת גג מפלס +24.28 – מוצע פתח יציאה לגג מגרם מדרגות משותף.

לא נמצא היתר להקמת הבניין – מועד הקמת המבנה : שנות ה- 20 של המאה ה-20.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 59 המייעדת את החלקה לאזור מגורים ומסחר.

ותכנית מס' 2513א' משנת 88 התכנית חלה על כל ה"משולש" ההיסטורי של מרכז העיר ומגדירה הנחיות לחזית מסחרית "מע"רית" ללא הגדרת זכויות.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת מרים פלדמן בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
19/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
המלצת אגף הרישוי	

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה ובינוי שלא למלוא גובה האגף בקשה פורסמה בתאריך 21.11.2022 לא התקבלו התנגדויות, הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20.12.2023 והוחלט לפרסם הקלה לפי סעיף 149 עבור בינוי שלא למלוא גובה האגף בהתאם לחו"ד משפטית שנתקבלה לעניין זה בתאריך 04.10.2022, בוצע פרסום חוזר בתאריך 06.10.2024 והתקבלה התנגדות אחת. חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית. המלצת מח' הדסרי תנועה: עבור 4 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור חניונים: גוש 50, השוק, מנורה. תנאי להיתר בניה – מימון לקרן חניה עבור החניה החסרה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: לא מוצעת חניה. בשל שימור לא ניתן להציע חניה. הדירות המוצעות (למעט קומת הגג) בגודל של 55 מ"ר ליח"ד, בדומה ליח"ד בקומות הקיימות. מובא להכרעת וועדה באם לפטור מ- 2 מ"ח חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: הבקשה חורגת בחצי קומה מדיניות מע"ר ומציעה בינוי של 6.5 קומות על מנת לחזק את הבניין ולקדם תמ"א 38 מקובלת החריגה של חצי קומה. בנוסף הבקשה מציעה חריגה של 27.94 מ"ר ב- 2 הקומות החדשות - נדרש לצמצם החריגה. כמו כן מוצעת חריגה של כ- 1 מ"ר מעבר ל- 25 מ"ר תוספת מותרת ביח"ד מערבית ובהתאמה בקומות החדשות. בנוסף קומת קרקע (מפלס 0.0) 43.58 מ"ר שטח קיים ככל הנראה לא חוקי- יש לקבוע כתוספת. יש להוכיח שטייחים קיימים במפלס קומת הקרקע בהתאם להתייחסות תכנון עיר לעניין "שטח קיים ככל הנראה לא חוקי" חו"ד תכנון עיר לעניין מבנה מגורים גדול: תיאור מצב קיים: מבנה בן 4 קומות + קומה חמישית בנסיגה ביחס לרחובות. מסחר בקומת הקרקע. 7 יח"ד (2 יח"ד ב- 3 קומות + יח"ד 1 בקומה חמישית חלקית). ניתן לזהות די בבירור (בין היתר בתצלום אוויר משנת 1951 להלן) שקומה חמישית חלקית על אף שאינה בגמר אבן נבנתה כבר בשנות ה-40-50 ככל הנראה. יש דוגמאות נוספות ברחבי המע"ר לקומה חלקית שכזאת שהיא מתקופה זו (תצלום אוויר משנת 1951 מצורף בחו"ד בשם מהנדס העיר). בינוי מוצע בזיז: הבקשה מציעה בינוי בזיז ובניה שאינה למלוא גובה האגף		

בהתאם לנדרש בסעיף 4.1.2.1 (2.א.) כולל בניית ממ"דים ע"ג יסודות יורדים וזאת במטרה לשמר את קיר החלקה הגובלת כולל את הפתחים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית פתרון זה אינו מקובל על מח' תכנון עיר ומח' השימור ומציעים פתרון חלופי שיכלול חדרים מחוזקים ולא ממ"דים ללא בינוי כלל ע"מ להשאיר חצר זו פנויה מבינוי. חוו"ד תכנון עיר לעניין בינוי בזיז : בהתאם לסיכומים עם מהנדס העיר ובהתאם להחלטה של וועדת השימור ישנה חשיבות לשמירה של במבט של הקיר המקורי הכולל פתחים בחלקה הסמוכה ושל הבניין הקיים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית לפיכך ההצעה המצורפת שמציעה בנייה של יסודות ממד בשתי בקומות הראשונות ויצירת קיר בחזית הסמטה שחוסם את חלקה אינם מקובלים. יש להציע פתרון הנדסי שונה שאינו מציע בניה בשתי הקומות הראשונות כלל למעט עמודים צמודים לקירות הבניין באופן המינמלי הנדרש ולהשאיר את כל החצר פנויה מבינוי. המשמעות היא שלא יכללו ממ"דים בכלל אלא חדרים מחוזקים בלבד – ידוע לוועדה כי מדובר על פתרון שאינו מיטבי אך בנסיבות אלה השימור של החצר והפתחים גוברת על כך. וזאת בתיאום עם מחלקת תכנון עיר ומחלקת השימור. במידה ופיקוד העורף לא יאשר ח. מחוזקים בשטח התוספות, עפ"י סעיף 15 לתמ"א ניתן לאפשר קו בניין צידי אפס ולהחליף בין מיקום שטח העקרי בשטח התוספת ולהציע את ח. מחוזקים בתחום הבינוי הקיים. התקבלה חוו"ד משפטית בשלב תכנון עיר בתאריך 10/04/2022 : היי אנה, לפי מה שנמסר מחלקת תכנון עיר נראה כי מדובר במקרה מיוחד ואף נדיר, שמצדיק במישור הסמכות לאפשר הקלה מסעיף 4.1.2.1 א 2 א שכן בינוי ללא אישור הקלה יביא לפגיעה אדריכלית ברורה, ניתן לומר גם קשה בשימור. ולכן בנסיבות המקרה הייחודיות, נכון לאשר את ההקלה ולאפשר את הבינוי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב. לעניין זה ראו ערר (ירושלים) 444/17 עמיחי נוימן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים שם אישרה וועדת ערר הקלה מקו בניין לצורך איזון בין האינטרס שימורי-אדריכלי לבין האינטרס לחזק מבנים. עוד ויטעם כי תכליתה של תכנית 10038 היא הקפדה על תכנונה של ירושלים, כפי שנקבע בערר (י-ם) 273/15 גיין לויטס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו) שם נאמר כי- "תמ"א 38 לא נועדה ליטול מיופיה של ירושלים ותכנית 10038 מבקשת לקבוע הוראות שיאפשרו חיזוק מבנים קיימים, תוך שמירת עקרונות התכנון בעיר." בענייננו, ניתן לומר שגם תכלית זו תומכת בפרשנות שלפיה ניתן להשתמש בהליך ההקלה על מנת להתאים את הבינוי לבנייה הקיימת, במקרה בו הבינוי הקיים ברחוב בעל מרקם שימורי מיוחד. לסיכום במקרה ייחודי זה כאשר ערכים שימוריים מתנגשים עם הצורך בחיזוק הפרשנות הסבירה והראויה ביותר על מנת לאזן בין ערכים אלו היא לאפשר הקלה שכן פרשנות אחרת תוביל לפגיעה בערכי שימור או לחלופין תמנע לחלוטין אפשרות של חיזוק. יובהר כי חוות דעת זו רלוונטית למקרה זה בלבד. המלצת אגף הרישוי : יש להציג תכנון חלופי בהתאם לדרישת מח' השימור ומח' תכנון עיר ללא בינוי כלל בחצר היסטורית ולהישען ע"ג עמודים בצמוד למבנה הקיים בכפוף לאישור מח'	

תכנון עיר ומהנדס תמ"א לתכנון החלופי שיוגש. מובא להכרעת וועדה בינוי המוצע שאינו למלוא גובה האגף קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בקומות ב' ג' ו- ד' – בשטח של עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות מוצעות בחריגה מקו בניין המותרים, פורסמה הקלה לעניין בינוי בקו 0 בחזיתות קדמיות בלבד, ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בהתאם לסעיף 15 בהוראות תמ"א 38 בכפוף לפרסום הקלה עבור חזיתות הצידיים אין מניעה לאשר הרחבות בחזית צידית בכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה את שטחי בניה הקיימים ואת שטחי התוספות שלא חורגים מ- 25 מ"ר המותרים, בנוסף להציג היתר/תשריט בית משותף עבור תכנון קומה חלקית קיימת ד'. קומות חדשות קומה ד' – השלמת קומת גג חלקית קיימת ובה יח"ד אחת קיימת ויח"ד מוצעת סעיף 4.1.2.1 (ג.4) בתכנית 10038 קובע כי : מוצעת השלמת קומה חלקית קיימת ואין מניעה לאשר בהתאם לסעיף הנ"ל "ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית תוספת הקומה ע"פ סעיף זה תפוצל באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת". קומה ה' – קומה חדשה מוצעת ובה 2 יח"ד סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות 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. קומה ו' - קומה חלקית חדשה (השלמה ל- 2 קומות) ובה תוספת של יח"ד אחת. מוצעת קומה חלקית להשלמת 2 קומות המותרות מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 במבנה מגורים גדול ובלבד שסך השטחים המוצעים לא תחרוג מהיקף זכויות המותרים – סך שטחי בניה המוצעים חורגים מהמותר מכוח תמ"א 38 – יש לצמצם שטחים		

למותר. סך שטחי בניה המותרים ב- 2 קומות חדשות מכוח 10038 : 215.8 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשות 249.11 מ"ר – קיימת חריגה של 27.31 מ"ר - יש לצמצם שטחי בניה למותר. חו"ד תכנון עיר לעניין ממ"דים : מוצעים ממ"דים לכל הדירות. מקובל. יש לבחון מול הג"א הצורך בממ"ק במפלס הקרקע המסחרי. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. יש לבטל/לצמצם פרגולה המוצעת בחריגה מגבול מגרש. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. להציג מידות מעלית. שטחי שירות בחצר אחורית מזרחית מוצע שטחים המסומנים כמערכות טכניות, בפועל החלל היינו מופיע כחלל אטום בסגירת זכוכית. יש להציג את השימוש המוצעים ודרכי גישה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג פתרונות. מי נגר יש להציע פתרון ניקוז מי נגר (תכסית בניה של כמעט 100%) 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. עצים חו"ד תכנון עיר : אין עצים קיימים. יש להציע שתילה של עץ בוגר אחד בחצר ולהשאיר קרקע טבעית ללא ריצוף ברדיוס של 1 מ' לטובת השתילה/ פתרון חלופי אחד שמאפשר חלחול. התנגדויות בתאריך 21.11.22 בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. בוצע פרסום חוזר בתאריך 10.04.2024 לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות אחת. הוגשה הסרת התנגדות. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30049 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית. המלצת מח' הדסרי תנועה : עבור 4 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור חניונים : גוש 50, השוק, מנורה. תנאי להיתר בניה – מימון לקרן חניה עבור החניה החסרה.	19/02/2025	חוות דעת תכנונית

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא מוצעת חניה. בשל שימור לא ניתן להציע חניה. הדירות המוצעות (למעט קומת הגג) בגודל של 55 מ"ר ליח"ד, בדומה ליח"ד בקומות הקיימות. מובא להכרעת וועדה באם לפטור מ- 2 מ"ח חוי"ד מחלקת שימור : לאשרה את הבקשה בתנאים. חוי"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – יש לדאוג להתחברות למדרכה קיימת. בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה מרחבית. תנאי לטופס 4 – בניית גדרות בגבולות חלקה החוקים. חוי"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם עבור השתתפות בכופר אשפה. חוי"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – לא לגעת בעצים. חוי"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חוי"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 21/20/12 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת שתי קומות מעבר ל-4 וחצי קומות קיימות – עפ"י תוכנית 10038 ותמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת 4 יח"ד מעבר ל- 7 יח"ד ו-3 חנויות קיימות - עפ"י תוכנית 10038 ותמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . תוספת עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת - עפ"י תוכנית 10038 ותמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות התוכנית מתאר לירושלים 62 - עפ"י המקובל באזור. הבלטת מרפסות זיז ברוחב 1 מטר מעל הרחוב – מותרת הבלטת מרפסות מעל הרחוב בתנאי שגובהם יותר מ- 3.5 מ'. בניית חזית קדמית לשני הרחובות בקו 0 - ע"פ כל הבניינים ברחוב. המשך לפרסום : בנייה בשונה מהוראות תוכנית 10038 : 4.1.2.1 (א) לעניין בנייה שלא למלוא גובה האגף – בנייה בזיז לצורך התרחקות מבניין לשימור . קווי בניין קווי בניין לפי 10038 בהתאם לסעיף 4.1.2.1.2 ס"ק ז' חלופה ג' וסעיף 15 לתמ"א 38		

חו"ד תכנון עיר לעניין קווי בנין : התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 1.3.4.1.2 לקווי בניין. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון. קו בניין צידי 0 (חזית צפונית) ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבינוי כזה. חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבקשה חורגת בחצי קומה מדיניות מע"ר ומציעה בינוי של 6.5 קומות על מנת לחזק את הבניין ולקדם תמ"א 38 מקובלת החריגה של חצי קומה. בנוסף הבקשה מציעה חריגה של 27.94 מ"ר ב- 2 הקומות החדשות - נדרש לצמצם החריגה. כמו כן מוצעת חריגה של כ 1 מ"ר מעבר ל- 25 מ"ר תוספת מותרת ביח"ד מערבית ובהתאמה בקומות החדשות. בנוסף קומת קרקע (מפלס 0.0) 43.58 מ"ר שטח קיים ככל הנראה לא חוקי- יש לקבוע כתוספת. יש להוכיח שטייחים קיימים במפלס קומת הקרקע בהתאם להתייחסות תכנון עיר לעניין "שטח קיים ככל הנראה לא חוקי" חו"ד תכנון עיר לעניין מבנה מגורים גדול : תיאור מצב קיים : מבנה בן 4 קומות + קומה חמישית בנסיגה ביחס לרחובות. מסחר בקומת הקרקע. 7 יח"ד (2 יח"ד ב-3 קומות + יח"ד 1 בקומה חמישית חלקית). ניתן לזהות די בבירור (בין היתר בתצלום אוויר משנת 1951 להלן) שקומה חמישית חלקית על אף שאינה בגמר אבן נבנתה כבר בשנות ה-40-50 ככל הנראה. יש דוגמאות נוספות ברחבי המע"ר לקומה חלקית שכזאת שהיא מתקופה זו (תצלום אוויר משנת 1951 מצורף בחו"ד בשם מהנדס העיר). בינוי מוצע בזיז : הבקשה מציעה בינוי בזיז ובניה שאינה למלוא גובה האגף בהתאם לנדרש בסעיף 4.1.2.1 (א.2) כולל בניית ממ"דים ע"ג יסודות יורדים וזאת במטרה לשמר את קיר החלקה הגובלת כולל את הפתחים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית פתרון זה אינו מקובל על מח' תכנון עיר ומח' השימור ומציעים פתרון חלופי שיכלול חדרים מחוזקים ולא ממ"דים ללא בינוי כלל ע"מ להשאיר חצר זו פנויה מבינוי. חו"ד תכנון עיר לעניין בינוי בזיז : בהתאם לסיכומים עם מהנדס העיר ובהתאם להחלטה של וועדת השימור ישנה חשיבות לשמירה של במבט של הקיר המקורי הכולל פתחים בחלקה הסמוכה ושל הבניין הקיים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית לפיכך ההצעה המצורפת שמציעה בנייה של יסודות ממד בשתי בקומות הראשונות ויצירת קיר בחזית הסמטה שחוסם את חלקה אינם מקובלים. יש להציע פתרון הנדסי שונה שאינו מציע בניה בשתי הקומות הראשונות כלל למעט עמודים צמודים לקירות הבניין באופן המינמלי הנדרש ולהשאיר את כל החצר פנויה מבינוי. המשמעות היא שלא יכללו ממ"דים בכלל אלא חדרים מחוזקים בלבד – ידוע לוועדה כי מדובר על פתרון שאינו מיטבי אך בנסיבות אלה השימור של החצר והפתחים גוברת על כך. וזאת בתיאום עם מחלקת תכנון עיר ומחלקת השימור. במידה ופיקוד העורף לא יאשר ח. מחוזקים בשטח התוספות,		

עפ"י סעיף 15 לתמ"א ניתן לאפשר קו בניין צידי אפס ולהחליף בין מיקום שטח העקרי בשטח התוספת ולהציע את ח. מחוזקים בתחום הבינוי הקיים. התקבלה חו"ד משפטית בשלב תכנון עיר בתאריך 10/04/2022 : היי אנה, לפי מה שנמסר מחלקת תכנון עיר נראה כי מדובר במקרה מיוחד ואף נדיר, שמצדיק במישור הסמכות לאפשר הקלה מסעיף 2 4.1.2.1 א שכן בינוי ללא אישור הקלה יביא לפגיעה אדריכלית ברורה, ניתן לומר גם קשה בשימור. ולכן בנסיבות המקרה הייחודיות, נכון לאשר את ההקלה ולאפשר את הבינוי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב. לעניין זה ראו ערר (ירושלים) 444/17 עמיחי נוימן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים שם אישרה וועדת ערר הקלה מקו בניין לצורך איזון בין האינטרס שימורי-אדריכלי לבין האינטרס לחזק מבנים. עוד ויטעם כי תכליתה של תכנית 10038 היא הקפדה על תכנונה של ירושלים, כפי שנקבע בערר (י-ס) 273/15 גיין לויטס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו) שם נאמר כי- "תמ"א 38 לא נועדה ליטול מיופיה של ירושלים ותכנית 10038 מבקשת לקבוע הוראות שיאפשרו חיזוק מבנים קיימים, תוך שמירת עקרונות התכנון בעיר." בענייננו, ניתן לומר שגם תכלית זו תומכת בפרשנות שלפיה ניתן להשתמש בהליך ההקלה על מנת להתאים את הבינוי לבנייה הקיימת, במקרה בו הבינוי הקיים ברחוב בעל מרקם שימורי מיוחד. לסיכום במקרה ייחודי זה כאשר ערכים שימוריים מתנגשים עם הצורך בחיזוק הפרשנות הסבירה והראויה ביותר על מנת לאזן בין ערכים אלו היא לאפשר הקלה שכן פרשנות אחרת תוביל לפגיעה בערכי שימור או לחלופין תמנע לחלוטין אפשרות של חיזוק. יובהר כי חוות דעת זו רלוונטית למקרה זה בלבד. המלצת אגף הרישוי : יש להציג תכנון חלופי בהתאם לדרישת מח' השימור ומח' תכנון עיר ללא בינוי כלל בחצר היסטורית ולהישען ע"ג עמודים בצמוד למבנה הקיים בכפוף לאישור מח' תכנון עיר ומהנדס תמ"א לתכנון החלופי שיוגש. מובא להכרעת וועדה בינוי המוצע שאינו למלוא גובה האגף קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בקומות ב' ג' ו-ד' – בשטח של עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות מוצעות בחריגה מקו בניין המותרים, פורסמה הקלה לעניין בינוי בקו 0 בחזיתות קדמיות בלבד, ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בהתאם לסעיף 15 בהוראות תמ"א 38 בכפוף לפרסום הקלה עבור חזיתות הצידיים אין מניעה לאשר הרחבות בחזית צידית בכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה את שטחי בניה הקיימים ואת שטחי התוספות שלא חורגים מ- 25 מ"ר המותרים, בנוסף להציג היתר/תשריט בית משותף עבור תכנון קומה חלקית קיימת ד'. קומות חדשות קומה ד' – השלמת קומת גג חלקית קיימת ובה יח"ד אחת קיימת ויח"ד מוצעת		

סעיף 4.1.2.1 (ג.4) בתכנית 10038 קובע כי : מוצעת השלמת קומה חלקית קיימת ואין מניעה לאשר בהתאם לסעיף הנ"ל "ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית תוספת הקומה ע"פ סעיף זה תפוצל באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת". קומה ה' – קומה חדשה מוצעת ובה 2 יח"ד סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות 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. קומה ו' - קומה חלקית חדשה (השלמה ל- 2 קומות) ובה תוספת של יח"ד אחת. מוצעת קומה חלקית להשלמת 2 קומות המותרות מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 במבנה מגורים גדול ובלבד שסך השטחים המוצעים לא תחרוג מהיקף זכויות המותרים – סך שטחי בניה המוצעים חורגים מהמותר מכוח תמ"א 38 – יש לצמצם שטחים למותר. סך שטחי בניה המותרים ב- 2 קומות חדשות מכוח 10038 : 215.8 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשות 249.11 מ"ר – קיימת חריגה של 27.31 מ"ר - יש לצמצם שטחי בניה למותר. חז"ד תכנון עיר לעניין ממ"דים : מוצעים ממ"דים לכל הדירות. מקובל. יש לבחון מול הג"א הצורך בממ"ק במפלס הקרקע המסחרי. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. יש לבטל/לצמצם פרגולה המוצעת בחריגה מגבול מגרש.		

מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. להציג מידות מעלית. מחסנים לא מוצע מחסנים בבקשה. שטחי שירות בחצר אחורית מזרחית מוצע שטחים המסומנים כמערכות טכניות, בפועל החלל היינו מופיע כחלל אטום בסגירת זכוכית. יש להציג את השימוש המוצעים ודרכי גישה. מרפסות חזית מערבית - מוצעות מרפסות זיז עוקבות מעל דרך בהתאם לקיים – אין מניעה לאשר. חזית צפונית - מוצעות מרפסות זיז בעומק 1 מ' מעל דרך – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה – השתתפות בכופר אשפה כתנאי לטופס 4. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג פתרונות. מי נגר יש להציע פתרון ניקוז מי נגר (תכסית בניה של כמעט 100%) 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. עצים חוו"ד תכנון עיר : אין עצים קיימים. יש להציע שתילה של עץ בוגר אחד בחצר ולהשאיר קרקע טבעית ללא ריצוף ברדיוס של 1 מ' לטובת השתילה/ פתרון חלופי אחד שמאפשר חלחול. התנגדויות בתאריך 21.11.22 בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. בוצע פרסום חוזר בתאריך 10.04.2024 לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות אחת. להלן עיקרי התנגדות : בעלי חלקה סמוכה בקיר משותף, לא התקבלה הסכמתי לתכנית, הבקשה לא תואמת את התבע והתכנית משפיעה ישירות על חלקתי. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
המשך לפרסום : בנייה בשונה מהוראות תכנית 10038 : 4.1.2.1 (א2) לעניין בנייה שלא למלוא גובה האגף - בניה בזיו לצורך התרחקות מבניין לשימור.	15/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
חוו"ד אגף הרישוי חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית. המלצת מח' הדסרי תנועה : עבור 4 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור חניונים : גוש 50, השוק, מנורה. תנאי להיתר בניה – מימון לקרן חניה עבור החניה החסרה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא מוצעת חניה. בשל שימור לא ניתן להציע חניה. הדירות המוצעות (למעט קומת הגג) בגודל של 55 מ"ר ליח"ד, בדומה ליח"ד בקומות הקיימות.	20/12/2023	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

מובא להכרעת וועדה באם לפטור מ- 2 מ"ח חו"ד מחלקת שימור : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – יש לדאוג להתחברות למדרכה קיימת. בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה מרחבית. תנאי לטופס 4 – בניית גדרות בגבולות חלקה החוקים. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם עבור השתתפות בכופר אשפה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – לא לגעת בעצים. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 21/20/12 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת שתי קומות מעבר ל-4 וחצי קומות קיימות – עפ"י תוכנית 10038 ותמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת 4 יח"ד מעבר ל- 7 יח"ד ו-3 חנויות קיימות - עפ"י תוכנית 10038 ותמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . תוספת עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת - עפ"י תוכנית 10038 ותמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות התוכנית מתאר לירושלים 62 - עפ"י המקובל באזור. הבלטת מרפסות זיז ברוחב 1 מטר מעל הרחוב – מותרת הבלטת מרפסות מעל הרחוב בתנאי שגובהם יותר מ- 3.5 מ'. בניית חזית קדמית לשני הרחובות בקו 0 - ע"פ כל הבניינים ברחוב. קווי בניין קווי בניין לפי 10038 בהתאם לסעיף 4.1.2.1.2 ס"ק ז' חלופה ג' וסעיף 15 לתמ"א 38 חו"ד תכנון עיר לעניין קווי בנין : התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 1.3.4.1.2 לקווי בניין. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון. קו בניין צידי 0 (חזית צפונית) ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבינוי כזה.		

חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבקשה חורגת בחצי קומה מדיניות מע"ר ומציעה בינוי של 6.5 קומות על מנת לחזק את הבניין ולקדם תמ"א 38 מקובלת החריגה של חצי קומה. בנוסף הבקשה מציעה חריגה של 27.94 מ"ר ב- 2 הקומות החדשות - נדרש לצמצם החריגה. כמו כן מוצעת חריגה של כ 1 מ"ר מעבר ל- 25 מ"ר תוספת מותרת ביח"ד מערבית ובהתאמה בקומות החדשות. בנוסף קומת קרקע (מפלס 0.0) 43.58 מ"ר שטח קיים ככל הנראה לא חוקי- יש לקבוע כתוספת. יש להוכיח שטייחים קיימים במפלס קומת הקרקע בהתאם להתייחסות תכנון עיר לעניין "שטח קיים ככל הנראה לא חוקי" חו"ד תכנון עיר לעניין מבנה מגורים גדול : תיאור מצב קיים : מבנה בן 4 קומות + קומה חמישית בנסיגה ביחס לרחובות. מסחר בקומת הקרקע. 7 יח"ד (2 יח"ד ב-3 קומות + יח"ד 1 בקומה חמישית חלקית). ניתן לזהות די בבירור (בין היתר בתצלום אוויר משנת 1951 להלן) שקומה חמישית חלקית על אף שאינה בגמר אבן נבנתה כבר בשנות ה-40-50 ככל הנראה. יש דוגמאות נוספות ברחבי המע"ר לקומה חלקית שכזאת שהיא מתקופה זו (תצלום אוויר משנת 1951 מצורף בחו"ד בשם מהנדס העיר). בינוי מוצע בזיז : הבקשה מציעה בינוי בזיז ובניה שאינה למלוא גובה האגף בהתאם לנדרש בסעיף 4.1.2.1 (א.2) כולל בניית ממ"דים ע"ג יסודות יורדים וזאת במטרה לשמר את קיר החלקה הגובלת כולל את הפתחים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית פתרון זה אינו מקובל על מח' תכנון עיר ומח' השימור ומציעים פתרון חלופי שיכלול חדרים מחוזקים ולא ממ"דים ללא בינוי כלל ע"מ להשאיר חצר זו פנויה מבינוי. חו"ד תכנון עיר לעניין בינוי בזיז : בהתאם לסיכומים עם מהנדס העיר ובהתאם להחלטה של וועדת השימור ישנה חשיבות לשמירה של במבט של הקיר המקורי הכולל פתחים בחלקה הסמוכה ושל הבניין הקיים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית לפיכך ההצעה המצורפת שמציעה בנייה של יסודות ממד בשתי בקומות הראשונות ויצירת קיר בחזית הסמטה שחוסם את חלקה אינם מקובלים. יש להציע פתרון הנדסי שונה שאינו מציע בניה בשתי הקומות הראשונות כלל למעט עמודים צמודים לקירות הבניין באופן המינמלי הנדרש ולהשאיר את כל החצר פנויה מבינוי. המשמעות היא שלא יכלול ממ"דים בכלל אלא חדרים מחוזקים בלבד – ידוע לוועדה כי מדובר על פתרון שאינו מיטבי אך בנסיבות אלה השימור של החצר והפתחים גוברת על כך. וזאת בתיאום עם מחלקת תכנון עיר ומחלקת השימור. במידה ופיקוד העורף לא יאשר ח. מחוזקים בשטח התוספות, עפ"י סעיף 15 לתמ"א ניתן לאפשר קו בניין צידי אפס ולהחליף בין מיקום שטח העקרי בשטח התוספת ולהציע את ח. מחוזקים בתחום הבינוי הקיים. התקבלה חו"ד משפטית בשלב תכנון עיר בתאריך 10/04/2022 :		

היי אנה, לפי מה שנמסר מחלקת תכנון עיר נראה כי מדובר במקרה מיוחד ואף נדיר, שמצדיק במישור הסמכות לאפשר הקלה מסעיף 4.1.2.1 א שכן בינוי ללא אישור הקלה יביא לפגיעה אדריכלית ברורה, ניתן לומר גם קשה בשימור. ולכן בנסיבות המקרה הייחודיות, נכון לאשר את ההקלה ולאפשר את הבינוי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב. לעניין זה ראו ערר (ירושלים) 444/17 עמיחי נוימן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים שם אישרה וועדת ערר הקלה מקו בניין לצורך איזון בין האינטרס שימורי-אדריכלי לבין האינטרס לחזק מבנים. עוד ויטעם כי תכליתה של תכנית 10038 היא הקפדה על תכנונה של ירושלים, כפי שנקבע בערר (י-ם) 273/15 גיין לויטס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו) שם נאמר כי- "תמ"א 38 לא נועדה ליטול מיופיה של ירושלים ותכנית 10038 מבקשת לקבוע הוראות שיאפשרו חיזוק מבנים קיימים, תוך שמירת עקרונות התכנון בעיר." בענייננו, ניתן לומר שגם תכלית זו תומכת בפרשנות שלפיה ניתן להשתמש בהליך ההקלה על מנת להתאים את הבינוי לבנייה הקיימת, במקרה בו הבינוי הקיים ברחוב בעל מרקם שימורי מיוחד. לסיכום במקרה ייחודי זה כאשר ערכים שימוריים מתנגשים עם הצורך בחיזוק הפרשנות הסבירה והראויה ביותר על מנת לאזן בין ערכים אלו היא לאפשר הקלה שכן פרשנות אחרת תוביל לפגיעה בערכי שימור או לחלופין תמנע לחלוטין אפשרות של חיזוק. יובהר כי חוות דעת זו רלוונטית למקרה זה בלבד. המלצת אגף הרישוי: יש להציג תכנון חלופי בהתאם לדרישת מח' השימור ומח' תכנון עיר ללא בינוי כלל בחצר היסטורית ולהישען ע"ג עמודים בצמוד למבנה הקיים בכפוף לאישור מח' תכנון עיר ומהנדס תמ"א לתכנון החלופי שיוגש. מובא להכרעת וועדה בינוי המוצע שאינו למלוא גובה האגף קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בקומות ב' ג' ו-ד' – בשטח של עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות מוצעות בחריגה מקו בניין המותרים, פורסמה הקלה לעניין בינוי בקו 0 בחזיתות קדמיות בלבד, ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בהתאם לסעיף 15 בהוראות תמ"א 38 בכפוף לפרסום הקלה עבור חזיתות הצידיות. בנוסף לא פורסמה הקלה לעניין ממ"דים החורגים מקו בניין ע"כ אין מניעה לאשר הרחבות בחזית צידית בכפוף לפרסום הקלה ובכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה את שטחי בניה הקיימים ואת שטחי התוספות שלא חורגים מ- 25 מ"ר המותרים, בנוסף להציג היתר/תשריט בית משותף עבור תכנון קומה חלקית קיימת ד'. קומות חדשות קומה ד' – השלמת קומת גג חלקית קיימת ובה יח"ד אחת סעיף 4.1.2.1 (ג.4) בתכנית 10038 קובע כי: מוצעת השלמת קומה חלקית קיימת ואין מניעה לאשר בהתאם לסעיף הנ"ל	

"ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית תוספת הקומה ע"פ סעיף זה תפוצל באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת". קומה ה' – קומה חדשה מוצת ובה 2 יח"ד סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה. קומה ו' - קומה חלקית חדשה (השלמה ל- 2 קומות) ובה תוספת של יח"ד אחת. מוצעת קומה חלקית להשלמת 2 קומות המותרות מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 במבנה מגורים גדול ובלבד שסך השטחים המוצעים לא תחרוג מהיקף זכויות המותרות – סך שטחי בניה המוצעים חורגים מהמותר מכוח תמ"א 38 – יש לצמצם שטחים למותר. סך שטחי בניה המותרים ב- 2 קומות חדשות מכוח 10038 : 215.8 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשות 249.11 מ"ר – קיימת חריגה של 27.31 מ"ר - יש לצמצם שטחי בניה למותר. חו"ד תכנון עיר לעניין ממ"דים : מוצעים ממ"דים לכל הדירות. מקובל. יש לבחון מול הג"א הצורך בממ"ק במפלס הקרקע המסחרי. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. יש לבטל/לצמצם פרגולה המוצעת בחריגה מגבול מגרש. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר.		

לחשב מעלית בחישוב השטחים. להציג מידות מעלית. מחסנים לא מוצע מחסנים בבקשה. שטחי שירות בחצר אחורית מזרחית מוצע שטחים המסומנים כמערכות טכניות, בפועל החלל היינו מופיע כחלל אטום בסגירת זכוכית. יש להציג את השימוש המוצעים ודרכי גישה. מרפסות חזית מערבית - מוצעות מרפסות זיז עוקבות מעל דרך בהתאם לקיים – אין מניעה לאשר. חזית צפונית - מוצעות מרפסות זיז בעומק 1 מ' מעל דרך – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה – השתתפות בכופר אשפה כתנאי לטופס 4. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג פתרונות. מי נגר יש להציע פתרון ניקוז מי נגר (תכסית בניה של כמעט 100%) 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. עצים		

חוו"ד תכנון עיר : אין עצים קיימים. יש להציע שתילה של עץ בוגר אחד בחצר ולהשאיר קרקע טבעית ללא ריצוף ברדיוס של 1 מ' לטובת השתילה/ פתרון חלופי אחד שמאפשר חלחול. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת אגף הרישוי לפרסם לפי סעיף 149 ולדחות לצורך השלמת תנאים. חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית. המלצת מח' הדסרי תנועה : עבור 4 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור חניונים : גוש 50, השוק, מנורה. תנאי להיתר בניה – מימון לקרן חניה עבור החניה החסרה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא מוצעת חניה. בשל שימור לא ניתן להציע חניה. הדירות המוצעות (למעט קומת הגג) בגודל של כ-55 מ"ר ליח"ד, בדומה ליח"ד בקומות הקיימות. תבוא להכרעת הוועדה באם לפטור מ- 2 מ"ח חוו"ד מחלקת שימור : לדחות את הבקשה. חוו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבקשה חורגת בחצי קומה מדיניות מע"ר ומציעה בינוי של 6.5 קומות על מנת לחזק את הבניין ולקדם תמ"א 38 מקובלת החריגה של חצי קומה. בנוסף הבקשה מציעה חריגה של 27.94 מ"ר ב- 2 הקומות החדשות - נדרש לצמצם החריגה. כמו כן מוצעת חריגה של כ- 1 מ"ר מעבר ל- 25 מ"ר תוספת מותרת ביח"ד מערבית ובהתאמה בקומות החדשות. בנוסף קומת קרקע (מפלס 0.0) 43.58 מ"ר שטח קיים ככל הנראה לא חוקי- יש לקבוע כתוספת. יש להוכיח שטייחים קיימים במפלס קומת הקרקע בהתאם להתייחסות תכנון עיר לעניין "שטח קיים ככל הנראה לא חוקי" חוו"ד תכנון עיר לעניין מבנה מגורים גדול : תיאור מצב קיים : מבנה בן 4 קומות + קומה חמישית בנסיגה ביחס לרחובות. מסחר בקומת הקרקע. 7 יח"ד (2 יח"ד ב- 3 קומות + יח"ד 1 בקומה חמישית חלקית). ניתן לזהות די בבירור (בין היתר	

בתצלום אוויר משנת 1951 (להלן) שקומה חמישית חלקית על אף שאינה בגמר אבן נבנתה כבר בשנות ה-40-50 ככל הנראה. יש דוגמאות נוספות ברחבי המע"ר לקומה חלקית שכזאת שהיא מתקופה זו (תצלום אוויר משנת 1951 מצורף בחו"ד בשם מהנדס העיר). בינוי מוצע בזיז : הבקשה מציעה בינוי בזיז ובניה שאינה למלוא גובה האגף בהתאם לנדרש בסעיף 4.1.2.1 (א.2). כולל בניית ממ"דים ע"ג יסודות יורדים וזאת במטרה לשמר את קיר החלקה הגובלת כולל את הפתחים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית פתרון זה אינו מקובל על מח' תכנון עיר ומח' השימור ומציעים פתרון חלופי שיכלול חדרים מחוזקים ולא ממ"דים ללא בינוי כלל ע"מ להשאיר חצר זו פנויה מבינוי. חו"ד תכנון עיר לעניין בינוי בזיז : בהתאם לסיכומים עם מהנדס העיר ובהתאם להחלטת של וועדת השימור ישנה חשיבות לשמירה של במבט של הקיר המקורי הכולל פתחים בחלקה הסמוכה ושל הבניין הקיים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית לפיכך ההצעה המצורפת שמציעה בניה של יסודות ממד בשתי בקומות הראשונות ויצירת קיר בחזית הסמטה שחוסם את חלקה אינם מקובלים. יש להציע פתרון הנדסי שונה שאינו מציע בניה בשתי הקומות הראשונות כלל למעט עמודים צמודים לקירות הבניין באופן המינמלי הנדרש ולהשאיר את כל החצר פנויה מבינוי. המשמעות היא שלא יכלול ממ"דים בכלל אלא חדרים מחוזקים בלבד – ידוע לוועדה כי מדובר על פתרון שאינו מיטבי אך בנסיבות אלה השימור של החצר והפתחים גוברת על כך. וזאת בתיאום עם מחלקת תכנון עיר ומחלקת השימור. במידה ופיקוד העורף לא יאשר ח. מחוזקים בשטח התוספות, עפ"י סעיף 15 לתמ"א ניתן לאפשר קו בניין צידי אפס ולהחליף בין מיקום שטח העקרי בשטח התוספת ולהציע את ח. מחוזקים בתחום הבינוי הקיים. התקבלה חו"ד משפטית בשלב תכנון עיר בתאריך 10/04/2022 : היי אנה, לפי מה שנמסר מחלקת תכנון עיר נראה כי מדובר במקרה מיוחד ואף נדיר, שמצדיק במישור הסמכות לאפשר הקלה מסעיף 4.1.2.1 א שכן בינוי ללא אישור הקלה יביא לפגיעה אדריכלית ברורה, ניתן לומר גם קשה בשימור. ולכן בנסיבות המקרה הייחודיות, נכון לאשר את ההקלה ולאפשר את הבינוי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב. לעניין זה ראו ערר (ירושלים) 444/17 עמיחי נוימן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים שם אישרה וועדת ערר הקלה מקו בניין לצורך איזון בין האינטרס שימורי-אדריכלי לבין האינטרס לחזק מבנים. עוד ויטעם כי תכליתה של תכנית 10038 היא הקפדה על תכנונה של ירושלים, כפי שנקבע בערר (י-ס) 273/15 גיין לויטס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו) שם נאמר כי- "תמ"א 38 לא נועדה ליטול מיופיה של ירושלים ותכנית 10038 מבקשת לקבוע הוראות שיאפשרו חיזוק מבנים קיימים, תוך שמירת עקרונות התכנון בעיר." בענייננו, ניתן לומר שגם תכלית זו תומכת בפרשנות שלפיה ניתן להשתמש בהליך ההקלה על מנת להתאים את הבינוי לבנייה הקיימת, במקרה בו הבינוי הקיים ברחוב בעל מרקם שימורי מיוחד. לסיכום במקרה ייחודי זה כאשר ערכים שימוריים מתנגשים עם	

הצורך בחיזוק הפרשנות הסבירה והראויה ביותר על מנת לאזן בין ערכים אלו היא לאפשר הקלה שכן פרשנות אחרת תוביל לפגיעה בערכי שימור או לחלופין תמנע לחלוטין אפשרות של חיזוק. יובהר כי חוות דעת זו רלוונטית למקרה זה בלבד. המלצת אגף הרישוי: יש להציג תכנון חלופי בהתאם לדרישת מח' השימור ומח' תכנון עיר ללא בינוי כלל בחצר היסטורית ולהישען ע"ג עמודים בצמוד למבנה הקיים בכפוף לאישור מח' תכנון עיר ומהנדס תמ"א לתכנון החלופי שיוגש. מובא להכרעת וועדה בינוי המוצע שאינו למלוא גובה האגף קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בקומות ב' ג' ו- ד' – בשטח של עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות מוצעות בחריגה מקו בניין המותרים, פורסמה הקלה לעניין בינוי בקו 0 בחזיתות קדמיות בלבד, ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בהתאם לסעיף 15 בהוראות תמ"א 38 בכפוף לפרסום הקלה עבור חזיתות הצידיות. בנוסף לא פורסמה הקלה לעניין ממ"דים החורגים מקו בניין ע"כ אין מניעה לאשר הרחבות בחזית צידית בכפוף לפרסום הקלה ובכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה את שטחי בניה הקיימים ואת שטחי התוספות שלא חורגים מ- 25 מ"ר המותרים, בנוסף להציג היתר/תשריט בית משותף עבור תכנון קומה חלקית קיימת ד'. קומות חדשות קומה ד' – השלמת קומת גג חלקית קיימת ובה יח"ד אחת סעיף 4.1.2.1 (ג.4) בתכנית 10038 קובע כי: מוצעת השלמת קומה חלקית קיימת ואין מניעה לאשר בהתאם לסעיף הנ"ל "ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית תוספת הקומה ע"פ סעיף זה תפוצל באופן שתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת". קומה ה' – קומה חדשה מוצת ובה 2 יח"ד סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע	

עומד חלקית בדרישה. קומה ו' - קומה חלקית חדשה (השלמה ל- 2 קומות) ובה תוספת של יח"ד אחת. מוצעת קומה חלקית להשלמת 2 קומות המותרות מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 במבנה מגורים גדול ובלבד שסך השטחים המוצעים לא תחרוג מהיקף זכויות המותרות – סך שטחי בניה המוצעים חורגים מהמותר מכוח תמ"א 38 – יש לצמצם שטחים למותר. סך שטחי בניה המותרים ב- 2 קומות חדשות מכוח 10038 : 215.8 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשות 249.11 מ"ר – קיימת חריגה של 27.31 מ"ר - יש לצמצם שטחי בניה למותר. חו"ד תכנון עיר לעניין ממ"דים : מוצעים ממ"דים לכל הדירות. מקובל. יש לבחון מול הג"א הצורך בממ"ק במפלס הקרקע המסחרי. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. יש לבטל/לצמצם פרגולה המוצעת בחריגה מגבול מגרש. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. להציג מידות מעלית. שטחי שירות בחצר אחורית מזרחית מוצע שטחים המסומנים כמערכות טכניות, בפועל החלל היינו מופיע כחלל אטום בסגירת זכוכית. יש להציג את השימוש המוצעים ודרכי גישה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות		

לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג פתרונות. מי נגר יש להציע פתרון ניקוז מי נגר (תכסית בניה של כמעט 100%) 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. עצים חוו"ד תכנון עיר: אין עצים קיימים. יש להציע שתילה של עץ בוגר אחד בחצר ולהשאיר קרקע טבעית ללא ריצוף ברדיוס של 1 מ' לטובת השתילה/ פתרון חלופי אחד שמאפשר חלחול. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
חוו"ד אגף הרישוי חוו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית. המלצת מח' הדסרי תנועה: עבור 4 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור חניונים: גוש 50, השוק, מנורה. תנאי להיתר בניה – מימון לקרן חניה עבור החניה החסרה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: לא מוצעת חניה. בשל שימור לא ניתן להציע חניה. הדירות המוצעות (למעט קומת הגג) בגודל של כ- 55 מ"ר ליח"ד, בדומה ליח"ד בקומות הקיימות. מובא להכרעת וועדה באם לפטור מ- 2 מ"ח חוו"ד מחלקת שימור: לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – יש לדאוג להתחברות למדרכה קיימת. בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה מרחבית.	12/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית: לפרסם לפי סעיף 149

תנאי לטופס 4 – בניית גדרות בגבולות חלקה החוקים. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם עבור השתתפות בכופר אשפה. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה – לא לגעת בעצים. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 21/20/12 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת שתי קומות מעבר ל-4 וחצי קומות קיימות – עפ"י תוכנית 10038 ותמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת 4 יח"ד מעבר ל- 7 יח"ד ו-3 חנויות קיימות - עפ"י תוכנית 10038 ותמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . תוספת עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת - עפ"י תוכנית 10038 ותמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . . הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות התוכנית מתאר לירושלים 62 - עפ"י המקובל באזור. הבלטת מרפסות זיו ברוחב 1 מטר מעל הרחוב – מותרת הבלטת מרפסות מעל הרחוב בתנאי שגובהם יותר מ- 3.5 מ'. בניית חזית קדמית לשני הרחובות בקו 0 - ע"פ כל הבניינים ברחוב. קווי בניין קווי בניין לפי 10038 בהתאם לסעיף 4.1.2.1.2 ס"ק ז' חלופה ג' וסעיף 15 לתמ"א 38 חו"ד תכנון עיר לעניין קווי בנין : התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 1.3.4.1.2 לקווי בניין. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון. קו בניין צידי 0 (חזית צפונית) ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבניוי כזה. חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבקשה חורגת בחצי קומה מדיניות מע"ר ומציעה בינוי של 6.5 קומות על מנת לחזק את הבניין ולקדם תמ"א 38 מקובלת החריגה של חצי קומה. בנוסף הבקשה מציעה חריגה של 27.94 מ"ר ב- 2 הקומות החדשות - נדרש לצמצם החריגה. כמו כן מוצעת חריגה של כ 1 מ"ר מעבר ל- 25 מ"ר תוספת מותרת ביח"ד מערבית ובהתאמה בקומות החדשות. בנוסף קומת קרקע (מפלס 0.0) 43.58 מ"ר שטח קיים ככל הנראה לא חוקי- יש לקבוע כתוספת. יש להוכיח שטייחים קיימים במפלס קומת הקרקע בהתאם להתייחסות תכנון עיר לעניין "שטח קיים ככל הנראה לא חוקי"		

חו"ד תכנון עיר לעניין מבנה מגורים גדול: תיאור מצב קיים: מבנה בן 4 קומות + קומה חמישית בנסיגה ביחס לרחובות. מסחר בקומת הקרקע. 7 יח"ד (2 יח"ד ב-3 קומות + יח"ד 1 בקומה חמישית חלקית). ניתן לזהות די בבירור (בין היתר בתצלום אוויר משנת 1951 להלן) שקומה חמישית חלקית על אף שאינה בגמר אבן נבנתה כבר בשנות ה-40-50 ככל הנראה. יש דוגמאות נוספות ברחבי המע"ר לקומה חלקית שכזאת שהיא מתקופה זו (תצלום אוויר משנת 1951 מצורף בחו"ד בשם מהנדס העיר). בינוי מוצע בזיז: הבקשה מציעה בינוי בזיז ובניה שאינה למלוא גובה האגף בהתאם לנדרש בסעיף 4.1.2.1 (א.2) כולל בניית ממ"דים ע"ג יסודות יורדים וזאת במטרה לשמר את קיר החלקה הגובלת כולל את הפתחים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית פתרון זה אינו מקובל על מח' תכנון עיר ומח' השימור ומציעים פתרון חלופי שיכלול חדרים מחוזקים ולא ממ"דים ללא בינוי כלל ע"מ להשאיר חצר זו פנויה מבינוי. חו"ד תכנון עיר לעניין בינוי בזיז: בהתאם לסיכומים עם מהנדס העיר ובהתאם להחלטה של וועדת השימור ישנה חשיבות לשמירה של במבט של הקיר המקורי הכולל פתחים בחלקה הסמוכה ושל הבניין הקיים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית לפיכך ההצעה המצורפת שמציעה בניה של יסודות ממד בשתי בקומות הראשונות ויצירת קיר בחזית הסמטה שחוסם את חלקה אינם מקובלים. יש להציע פתרון הנדסי שונה שאינו מציע בניה בשתי הקומות הראשונות כלל למעט עמודים צמודים לקירות הבניין באופן המינמלי הנדרש ולהשאיר את כל החצר פנויה מבינוי. המשמעות היא שלא יכלול ממ"דים בכלל אלא חדרים מחוזקים בלבד – ידוע לוועדה כי מדובר על פתרון שאינו מיטבי אך בנסיבות אלה השימור של החצר והפתחים גוברת על כך. וזאת בתיאום עם מחלקת תכנון עיר ומחלקת השימור. במידה ופיקוד העורף לא יאשר ח. מחוזקים בשטח התוספות, עפ"י סעיף 15 לתמ"א ניתן לאפשר קו בניין צידי אפס ולהחליף בין מיקום שטח העקרי בשטח התוספת ולהציע את ח. מחוזקים בתחום הבינוי הקיים. התקבלה חו"ד משפטית בשלב תכנון עיר בתאריך 10/04/2022: היי אנה, לפי מה שנמסר מחלקת תכנון עיר נראה כי מדובר במקרה מיוחד ואף נדיר, שמצדיק במישור הסמכות לאפשר הקלה מסעיף 4.1.2.1 א שכן בינוי ללא אישור הקלה יביא לפגיעה אדריכלית ברורה, ניתן לומר גם קשה בשימור. ולכן בנסיבות המקרה הייחודיות, נכון לאשר את ההקלה ולאפשר את הבינוי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב. לעניין זה ראו ערר (ירושלים) 444/17 עמיחי נוימן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים שם אישרה וועדת ערר הקלה מקו בניין לצורך איזון בין האינטרס שימורי-אדריכלי לבין האינטרס לחזק מבנים. עוד ויטעם כי תכליתה של תכנית 10038 היא הקפדה על תכנונה של ירושלים, כפי שנקבע בערר (י-ם) 273/15 גיין לויטס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו) שם נאמר כי-		

"תמ"א 38 לא נועדה ליטול מיופיה של ירושלים ותכנית 10038 מבקשת לקבוע הוראות שיאפשרו חיזוק מבנים קיימים, תוך שמירת עקרונות התכנון בעיר." בענייננו, ניתן לומר שגם תכלית זו תומכת בפרשנות שלפיה ניתן להשתמש בהליך ההקלה על מנת להתאים את הבינוי לבנייה הקיימת, במקרה בו הבינוי הקיים ברחוב בעל מרקם שימורי מיוחד. לסיכום במקרה ייחודי זה כאשר ערכים שימוריים מתנגשים עם הצורך בחיזוק הפרשנות הסבירה והראויה ביותר על מנת לאזן בין ערכים אלו היא לאפשר הקלה שכן פרשנות אחרת תוביל לפגיעה בערכי שימור או לחלופין תמנע לחלוטין אפשרות של חיזוק. יובהר כי חוות דעת זו רלוונטית למקרה זה בלבד. המלצת אגף הרישוי: יש להציג תכנון חלופי בהתאם לדרישת מח' השימור ומח' תכנון עיר ללא בינוי כלל בחצר היסטורית ולהישען ע"ג עמודים בצמוד למבנה הקיים בכפוף לאישור מח' תכנון עיר ומהנדס תמ"א לתכנון החלופי שיוגש. מובא להכרעת וועדה בינוי המוצע שאינו למלוא גובה האגף קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בקומות ב' ג' ו-ד' – בשטח של עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות מוצעות בחריגה מקו בניין המותרים, פורסמה הקלה לעניין בינוי בקו 0 בחזיתות קדמיות בלבד, ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בהתאם לסעיף 15 בהוראות תמ"א 38 בכפוף לפרסום הקלה עבור חזיתות הצידי. בנוסף לא פורסמה הקלה לעניין ממ"דים החורגים מקו בניין ע"כ אין מניעה לאשר הרחבות בחזית צידית בכפוף לפרסום הקלה ובכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה את שטחי בניה הקיימים ואת שטחי התוספות שלא חורגים מ- 25 מ"ר המותרים, בנוסף להציג היתר/תשריט בית משותף עבור תכנון קומה חלקית קיימת ד'. קומות חדשות קומה ד' – השלמת קומת גג חלקית קיימת ובה יח"ד אחת סעיף 4.1.2.1 (ג.4) בתכנית 10038 קובע כי: מוצעת השלמת קומה חלקית קיימת ואין מניעה לאשר בהתאם לסעיף הנ"ל "ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית תוספת הקומה ע"פ סעיף זה תפוצל באופן שתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת." קומה ה' – קומה חדשה מוצת ובה 2 יח"ד סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:	

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכולול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה. קומה ו' - קומה חלקית חדשה (השלמה ל- 2 קומות) ובה תוספת של יח"ד אחת. מוצעת קומה חלקית להשלמת 2 קומות המותרות מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 במבנה מגורים גדול ובלבד שסך השטחים המוצעים לא תחרוג מהיקף זכויות המותרים – סך שטחי בניה המוצעים חורגים מהמותר מכוח תמ"א 38 – יש לצמצם שטחים למותר. סך שטחי בניה המותרים ב- 2 קומות חדשות מכוח 10038 : 215.8 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשות 249.11 מ"ר – קיימת חריגה של 27.31 מ"ר - יש לצמצם שטחי בניה למותר. חוו"ד תכנון עיר לעניין ממ"דים : מוצעים ממ"דים לכל הדירות. מקובל. יש לבחון מול הג"א הצורך בממ"ק במפלס הקרקע המסחרי. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. יש לבטל/לצמצם פרגולה המוצעת בחריגה מגבול מגרש. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. להציג מידות מעלית. מחסנים לא מוצע מחסנים בבקשה. שטחי שירות		

בחצר אחורית מזרחית מוצע שטחים המסומנים כמערכות טכניות, בפועל החלל היינו מופיע כחלל אטום בסגירת זכוכית. יש להציג את השימוש המוצעים ודרכי גישה. מרפסות חזית מערבית - מוצעות מרפסות זיז עוקבות מעל דרך בהתאם לקיים – אין מניעה לאשר. חזית צפונית - מוצעות מרפסות זיז בעומק 1 מ' מעל דרך – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה – השתתפות בכופר אשפה כתנאי לטופס 4. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג פתרונות. מי נגר יש להציע פתרון ניקוז מי נגר (תכסית בניה של כמעט 100%) 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. עצים חוו"ד תכנון עיר: אין עצים קיימים. יש להציע שתילה של עץ בוגר אחד בחצר ולהשאיר קרקע טבעית ללא ריצוף ברדיוס של 1 מ' לטובת השתילה/ פתרון חלופי אחד שמאפשר חלחול. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a	

המלצת אגף הרישוי לפרסם לפי סעיף 149 ולדחות לצורך השלמת תנאים. חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית. המלצת מח' הדסרי תנועה : עבור 4 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור חניונים : גוש 50, השוק, מנורה. תנאי להיתר בניה – מימון לקרן חניה עבור החניה החסרה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא מוצעת חניה. בשל שימור לא ניתן להציע חניה. הדירות המוצעות (למעט קומת הגג) בגודל של 55 מ"ר ליח"ד, בדומה ליח"ד בקומות הקיימות. מובא להכרעת וועדה באם לפטור מ- 2 מ"ח חו"ד מחלקת שימור : לדחות את הבקשה. חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבקשה חורגת בחצי קומה מדיניות מע"ר ומציעה בינוי של 6.5 קומות על מנת לחזק את הבניין ולקדם תמ"א 38 מקובלת החריגה של חצי קומה. בנוסף הבקשה מציעה חריגה של 27.94 מ"ר ב- 2 הקומות החדשות - נדרש לצמצם החריגה. כמו כן מוצעת חריגה של כ- 1 מ"ר מעבר ל- 25 מ"ר תוספת מותרת ביח"ד מערבית ובהתאמה בקומות החדשות. בנוסף קומת קרקע (מפלס 0.0) 43.58 מ"ר שטח קיים ככל הנראה לא חוקי- יש לקבוע כתוספת. יש להוכיח שטייחים קיימים במפלס קומת הקרקע בהתאם להתייחסות תכנון עיר לעניין "שטח קיים ככל הנראה לא חוקי" חו"ד תכנון עיר לעניין מבנה מגורים גדול : תיאור מצב קיים : מבנה בן 4 קומות + קומה חמישית בנסיגה ביחס לרחובות. מסחר בקומת הקרקע. 7 יח"ד (2 יח"ד ב- 3 קומות + יח"ד 1 בקומה חמישית חלקית). ניתן לזהות די בבירור (בין היתר בתצלום אוויר משנת 1951 להלן) שקומה חמישית חלקית על אף שאינה בגמר אבן נבנתה כבר בשנות ה-40-50 ככל הנראה. יש דוגמאות נוספות ברחבי המע"ר לקומה חלקית שכזאת שהיא מתקופה זו (תצלום אוויר משנת 1951 מצורף בחו"ד בשם מהנדס העיר). בינוי מוצע בזיז : הבקשה מציעה בינוי בזיז ובניה שאינה למלוא גובה האגף בהתאם לנדרש בסעיף 4.1.2.1 (א.2). כולל בניית ממ"דים ע"ג יסודות יורדים וזאת במטרה לשמר את קיר החלקה הגובלת כולל את הפתחים ושמירה על המבט מהמעבר הציבור כלפי החצר הפנימית פתרון זה אינו מקובל על מח' תכנון עיר ומח'		

השימור ומציעים פתרון חלופי שיכלול חדרים מחוזקים ולא ממ"דים ללא בינוי כלל ע"מ להשאיר חצר זו פנויה מבינוי. חו"ד תכנון עיר לעניין בינוי בזיז : בהתאם לסיכומים עם מהנדס העיר ובהתאם להחלטה של וועדת השימור ישנה חשיבות לשמירה של במבט של הקיר המקורי הכולל פתחים בחלקה הסמוכה ושל הבניין הקיים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית לפיכך ההצעה המצורפת שמציעה בנייה של יסודות ממד בשתי בקומות הראשונות ויצירת קיר בחזית הסמטה שחוסם את חלקה אינם מקובלים. יש להציע פתרון הנדסי שונה שאינו מציע בניה בשתי הקומות הראשונות כלל למעט עמודים צמודים לקירות הבניין באופן המינמלי הנדרש ולהשאיר את כל החצר פנויה מבינוי. המשמעות היא שלא יכללו ממ"דים בכלל אלא חדרים מחוזקים בלבד – ידוע לוועדה כי מדובר על פתרון שאינו מיטבי אך בנסיבות אלה השימור של החצר והפתחים גוברת על כך. וזאת בתיאום עם מחלקת תכנון עיר ומחלקת השימור. במידה ופיקוד העורף לא יאשר ח. מחוזקים בשטח התוספות, עפ"י סעיף 15 לתמ"א ניתן לאפשר קו בניין צידי אפס ולהחליף בין מיקום שטח העקרי בשטח התוספת ולהציע את ח. מחוזקים בתחום הבינוי הקיים. התקבלה חו"ד משפטית בשלב תכנון עיר בתאריך 10/04/2022 : היי אנה, לפי מה שנמסר מחלקת תכנון עיר נראה כי מדובר במקרה מיוחד ואף נדיר, שמצדיק במישור הסמכות לאפשר הקלה מסעיף 2 4.1.2.1 א שכן בינוי ללא אישור הקלה יביא לפגיעה אדריכלית ברורה, ניתן לומר גם קשה בשימור. ולכן בנסיבות המקרה הייחודיות, נכון לאשר את ההקלה ולאפשר את הבינוי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב. לעניין זה ראו ערר (ירושלים) 444/17 עמיחי נוימן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים שם אישרה וועדת ערר הקלה מקו בניין לצורך איזון בין האינטרס שימורי-אדריכלי לבין האינטרס לחזק מבנים. עוד ויטעם כי תכליתה של תכנית 10038 היא הקפדה על תכנונה של ירושלים, כפי שנקבע בערר (י-ס) 273/15 גיין לויטס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו) שם נאמר כי- "תמ"א 38 לא נועדה ליטול מיופיה של ירושלים ותכנית 10038 מבקשת לקבוע הוראות שיאפשרו חיזוק מבנים קיימים, תוך שמירת עקרונות התכנון בעיר." בענייננו, ניתן לומר שגם תכלית זו תומכת בפרשנות שלפיה ניתן להשתמש בהליך ההקלה על מנת להתאים את הבינוי לבנייה הקיימת, במקרה בו הבינוי הקיים ברחוב בעל מרקם שימורי מיוחד. לסיכום במקרה ייחודי זה כאשר ערכים שימוריים מתנגשים עם הצורך בחיזוק הפרשנות הסבירה והראויה ביותר על מנת לאזן בין ערכים אלו היא לאפשר הקלה שכן פרשנות אחרת תוביל לפגיעה בערכי שימור או לחלופין תמנע לחלוטין אפשרות של חיזוק. יובהר כי חוות דעת זו רלוונטית למקרה זה בלבד. המלצת אגף הרישוי : יש להציג תכנון חלופי בהתאם לדרישת מח' השימור ומח' תכנון עיר ללא בינוי כלל בחצר היסטורית ולהישען ע"ג עמודים בצמוד למבנה הקיים בכפוף לאישור מח' תכנון עיר ומהנדס תמ"א לתכנון החלופי שיוגש. מובא להכרעת וועדה בינוי המוצע שאינו למלוא גובה האגף	

קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בקומות ב' ג' ו-ד' – בשטח של עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות מוצעות בחריגה מקו בניין המותרים, פורסמה הקלה לעניין בינוי בקו 0 בחזיתות קדמיות בלבד, ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בהתאם לסעיף 15 בהוראות תמ"א 38 בכפוף לפרסום הקלה עבור חזיתות הצידיים. בנוסף לא פורסמה הקלה לעניין ממ"דים החורגים מקו בניין ע"כ אין מניעה לאשר הרחבות בחזית צידית בכפוף לפרסום הקלה ובכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה את שטחי בניה הקיימים ואת שטחי התוספות שלא חורגים מ- 25 מ"ר המותרים, בנוסף להציג היתר/תשריט בית משותף עבור תכנון קומה חלקית קיימת ד'. קומות חדשות קומה ד' – השלמת קומת גג חלקית קיימת ובה יח"ד אחת סעיף 4.1.2.1 (ג.4) בתכנית 10038 קובע כי : מוצעת השלמת קומה חלקית קיימת ואין מניעה לאשר בהתאם לסעיף הנ"ל "ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית תוספת הקומה ע"פ סעיף זה תפוצל באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת". קומה ה' – קומה חדשה מוצת ובה 2 יח"ד סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה. קומה ו' - קומה חלקית חדשה (השלמה ל- 2 קומות) ובה תוספת של יח"ד אחת. מוצעת קומה חלקית להשלמת 2 קומות המותרות מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 במבנה מגורים גדול ובלבד שסך השטחים המוצעים לא תחרוג מהיקף זכויות המותרים – סך שטחי בניה המוצעים חורגים מהמותר מכוח תמ"א 38 – יש לצמצם שטחים למותר. סך שטחי בניה המותרים ב- 2 קומות חדשות מכוח 10038 : 215.8 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשות 249.11 מ"ר		

– קיימת חריגה של 27.31 מ"ר - יש לצמצם שטחי בניה למותר. חו"ד תכנון עיר לעניין ממ"דים : מוצעים ממ"דים לכל הדירות. מקובל. יש לבחון מול הג"א הצורך בממ"ק במפלס הקרקע המסחרי. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. יש לבטל/לצמצם פרגולה המוצעת בחריגה מגבול מגרש. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. להציג מידות מעלית. שטחי שירות בחצר אחורית מזרחית מוצע שטחים המסומנים כמערכות טכניות, בפועל החלל היינו מופיע כחלל אטום בסגירת זכוכית. יש להציג את השימוש המוצעים ודרכי גישה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג פתרונות. מי נגר יש להציע פתרון ניקוז מי נגר (תכסית בניה של כמעט 100%) 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.		

עצים חו"ד תכנון עיר : אין עצים קיימים. יש להציע שתילה של עץ בוגר אחד בחצר ולהשאיר קרקע טבעית ללא ריצוף ברדיוס של 1 מ' לטובת השתילה/ פתרון חלופי אחד שמאפשר חלחול. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
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	05/12/2023	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		
תוספת שתי קומות מעבר ל-4 וחצי קומות קיימות - עפ"י תוכנית 10038 ותמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת 4 יח"ד מעבר ל- 7 יח"ד ו-3 חנויות קיימות - עפ"י תוכנית 10038 ותמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה	29/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת עד 25 מ"ר לכל יחיד קיימת - עפ"י תוכנית 10038 ותמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה		
הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות התוכנית מתאר לירושלים 62. - עפ"י המקובל באזור		
הבלטת מרפסות זיז ברוחב 1 מטר מעל הרחוב - מותרת הבלטת מרפסות מעל הרחוב בתנאי שגובהם יותר מ- 3.5 מטר		
בניית חזית קדמית לשני הרחובות בקו 0 - ע"פ כל הבניינים ברחוב		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	15
	בתכניות סופיות: יש לציין בטבלת ההקלות את כל רשימת ההקלות שפורסמו.	16
	אישור סופי של מח' השימור	17

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה ובינוי שלא למלוא גובה האגף

בקשה פורסמה בתאריך 21.11.2022 לא התקבלו התנגדויות, הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20.12.2023 והוחלט לפרסם הקלה לפי סעיף 149 עבור בינוי שלא למלוא גובה האגף בהתאם לחו"ד משפטית שנתקבלה לעניין זה בתאריך 04.10.2022, בוצע פרסום חוזר בתאריך 06.10.2024 והתקבלה התנגדות אחת.

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית.

המלצת מח' הדסרי תנועה: עבור 4 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור חניונים: גוש 50, השוק, מנורה.

תנאי להיתר בניה – מימון לקרן חניה עבור החניה החסרה.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא מוצעת חניה. בשל שימור לא ניתן להציע חניה. הדירות המוצעות (למעט קומת הגג) בגודל של 55 מ"ר ליח"ד, בדומה ליח"ד בקומות הקיימות.

מובא להכרעת וועדה באם לפטור מ- 2 מ"ח

חוו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבקשה חורגת בחצי קומה מדיניות מע"ר ומציעה בינוי של 6.5 קומות על מנת לחזק את הבניין ולקדם תמ"א 38 מקובלת החריגה של חצי קומה. בנוסף הבקשה מציעה חריגה של 27.94 מ"ר ב- 2 הקומות החדשות -נדרש לצמצם החריגה. כמו כן מוצעת חריגה של כ 1 מ"ר מעבר ל- 25 מ"ר תוספת מותרת ביח"ד מערבית ובהתאמה בקומות החדשות. בנוסף קומת קרקע (מפלס 0.0) 43.58 מ"ר שטח קיים ככל הנראה לא חוקי- יש לקבוע כתוספת.

יש להוכיח שטייחים קיימים במפלס קומת הקרקע בהתאם להתייחסות תכנון עיר לעניין "שטח קיים ככל הנראה לא חוקי"

חוו"ד תכנון עיר לעניין מבנה מגורים גדול : תיאור מצב קיים : מבנה בן 4 קומות + קומה חמישית בנסיגה ביחס לרחובות. מסחר בקומת הקרקע. 7 יח"ד (2 יח"ד ב-3 קומות + יח"ד 1 בקומה חמישית חלקית). ניתן לזהות די בבירור (בין היתר בתצלום אוויר משנת 1951 להלן) שקומה חמישית חלקית על אף שאינה בגמר אבן נבנתה כבר בשנות ה-40-50 ככל הנראה. יש דוגמאות נוספות ברחבי המע"ר לקומה חלקית שכזאת שהיא מתקופה זו (תצלום אוויר משנת 1951 מצורף בחו"ד בשם מהנדס העיר).

בינוי מוצע בזיז :

הבקשה מציעה בינוי בזיז ובניה שאינה למלוא גובה האגף בהתאם לנדרש בסעיף 4.1.2.1 (2.א). כולל בניית ממ"דים ע"ג יסודות יורדים וזאת במטרה לשמר את קיר החלקה הגובלת כולל את הפתחים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית פתרון זה אינו מקובל על מח' תכנון עיר ומח' השימור ומציעים פתרון חלופי שיכלול חדרים מחוזקים ולא ממ"דים ללא בינוי כלל ע"מ להשאיר חצר זו פנויה מבינוי.

חוו"ד תכנון עיר לעניין בינוי בזיז : בהתאם לסיכומים עם מהנדס העיר ובהתאם להחלטה של וועדת השימור ישנה חשיבות לשמירה של במבט של הקיר המקורי הכולל פתחים בחלקה הסמוכה ושל הבניין הקיים ושמירה על המבט מהמעבר הציבורי כלפי החצר הפנימית לפיכך ההצעה המוצגת שמציעה בנייה של יסודות ממד בשתי בקומות הראשונות ויצירת קיר בחזית הסמטה שחוסם את חלקה אינם מקובלים. יש להציע פתרון הנדסי שונה שאינו מציע בניה בשתי הקומות הראשונות כלל למעט עמודים צמודים לקירות הבניין באופן המינמלי הנדרש ולהשאיר את כל החצר פנויה מבינוי. המשמעות היא שלא יכללו ממ"דים בכלל אלא חדרים מחוזקים בלבד – ידוע לוועדה כי מדובר על פתרון שאינו מיטבי אך בנסיבות אלה השימור של החצר והפתחים גוברת על כך. וזאת בתיאום עם מחלקת תכנון עיר ומחלקת השימור.

במידה ופיקוד העורף לא יאשר ח. מחוזקים בשטח התוספות, עפ"י סעיף 15 לתמ"א ניתן לאפשר קו בניין צידי אפס ולהחליף בין מיקום שטח העקרי בשטח התוספת ולהציע את ח. מחוזקים בתחום הבינוי הקיים.

התקבלה חוו"ד משפטית בשלב תכנון עיר בתאריך 10/04/2022 : היי אנה, לפי מה שנמסר מחלקת תכנון עיר נראה כי מדובר במקרה מיוחד ואף נדיר, שמצדיק במישור הסמכות לאפשר הקלה מסעיף 4.1.2.1 א שכן בינוי ללא אישור הקלה יביא לפגיעה אדריכלית ברורה, ניתן לומר גם קשה בשימור. ולכן בנסיבות המקרה הייחודיות, נכון לאשר את ההקלה

ולאפשר את הבינוי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב. לעניין זה ראו ערר (ירושלים) 444/17 עמיחי נוימן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים שם אישרה וועדת ערר הקלה מקו בניין לצורך איזון בין האינטרס שימורי-אדריכלי לבין האינטרס לחזק מבנים. עוד ויטעם כי תכליתה של תכנית 10038 היא הקפדה על תכנונה של ירושלים, כפי שנקבע בערר (י-ם) 273/15 גיין לויטס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו) שם נאמר כי "תמ"א 38 לא נועדה ליטול מיופיה של ירושלים ותכנית 10038 מבקשת לקבוע הוראות שיאפשרו חיזוק מבנים קיימים, תוך שמירת עקרונות התכנון בעיר."

בעניינו, ניתן לומר שגם תכלית זו תומכת בפרשנות שלפיה ניתן להשתמש בהליך ההקלה על מנת להתאים את הבינוי לבנייה הקיימת, במקרה בו הבינוי הקיים ברחוב בעל מרקם שימורי מיוחד. לסיכום במקרה ייחודי זה כאשר ערכים שימוריים מתנגשים עם הצורך בחיזוק הפרשנות הסבירה והראויה ביותר על מנת לאזן בין ערכים אלו היא לאפשר הקלה שכן פרשנות אחרת תוביל לפגיעה בערכי שימור או לחלופין תמנע לחלוטין אפשרות של חיזוק. יובהר כי חוות דעת זו רלוונטית למקרה זה בלבד.

המלצת אגף הרישוי: יש להציג תכנון חלופי בהתאם לדרישת מח' השימור ומח' תכנון עיר ללא בינוי כלל בחצר היסטורית ולהישען ע"ג עמודים בצמוד למבנה הקיים בכפוף לאישור מח' תכנון עיר ומהנדס תמ"א לתכנון החלופי שיוגש.

מובא להכרעת וועדה בינוי המוצע שאינו למלוא גובה האגף

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בקומות ב' ג' ו-ד' – בשטח של עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות מוצעות בחריגה מקו בניין המותרים, פורסמה הקלה לעניין בינוי בקו 0 בחזיתות קדמיות בלבד, ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בהתאם לסעיף 15 בהוראות תמ"א 38 בכפוף לפרסום הקלה עבור חזיתות הצידיות אין מניעה לאשר הרחבות בחזית צידית בכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה את שטחי בניה הקיימים ואת שטחי התוספות שלא חורגים מ- 25 מ"ר המותרים, בנוסף להציג היתר/תשריט בית משותף עבור תכנון קומה חלקית קיימת ד'.

קומות חדשות

קומה ד' – השלמת קומת גג חלקית קיימת ובה יח"ד אחת קיימת ויח"ד מוצעת

סעיף 4.1.2.1 (ג.4) בתכנית 10038 קובע כי :

מוצעת השלמת קומה חלקית קיימת ואין מניעה לאשר בהתאם לסעיף הנ"ל

"ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית תוספת הקומה ע"פ סעיף זה תפוצל באופן שתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת".

קומה ה' – קומה חדשה מוצעת ובה 2 יח"ד

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות 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.

קומה ו' - קומה חלקית חדשה (השלמה ל- 2 קומות) ובה תוספת של יח"ד אחת.

מוצעת קומה חלקית להשלמת 2 קומות המותרות מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 במבנה מגורים גדול ובלבד שסך השטחים המוצעים לא תחרוג מהיקף זכויות המותרים – סך שטחי בניה המוצעים חורגים מהמותר מכוח תמ"א 38 – יש לצמצם שטחים למותר.

סך שטחי בניה המותרים ב- 2 קומות חדשות מכוח 10038 : 215.8 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשות 249.11 מ"ר – קיימת חריגה של 27.31 מ"ר - יש לצמצם שטחי בניה למותר.

חוו"ד תכנון עיר לעניין ממ"דים : מוצעים ממ"דים לכל הדירות. מקובל. יש לבחון מול הג"א הצורך בממ"ק במפלס הקרקע המסחרי.

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.

יש לבטל/לצמצם פרגולה המוצעת בחריגה מגבול מגרש.

מעלית

מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר.

לחשב מעלית בחישוב השטחים.

להציג מידות מעלית.

שטחי שירות

בחצר אחורית מזרחית מוצע שטחים המסומנים כמערכות טכניות, בפועל החלל היינו מופיע כחלל אטום בסגירת זכוכית.

יש להציג את השימוש המוצעים ודרכי גישה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

יש להציג פתרונות.

מי נגר

יש להציע פתרון ניקוז מי נגר (תכסית בניה של כמעט 100%) 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.

עצים

חו"ד תכנון עיר : אין עצים קיימים. יש להציע שתילה של עץ בוגר אחד בחצר ולהשאיר קרקע טבעית ללא ריצוף ברדיוס של 1 מ' לטובת השתילה/ פתרון חלופי אחד שמאפשר חלחול.

התנגדויות

בתאריך 21.11.22 בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות.

בוצע פרסום חוזר בתאריך 10.04.2024 לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות אחת.

הוגשה הסרת התנגדות.

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2022/0033.01</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים, חפירה ומילוי, בניית קיר תומך/מגן, פיתוח שטח ציבורי פתוח, גדר בגובה עד 1.50 מטר, התקנת מעלית חיצונית, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	בקשת המשך לתיק 00.0033/2202 להקמת מדרונית (מעלית משופעת), תחנות נוסעים ופיתוח שטח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים קובי ממליה
עורך הבקשה	אדריכל שקד יונתן
מתכנן השלד	מהנדס גרושקו יואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דלה פרגולה 26, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28113	2	לא
30964	46	לא
30964	19	לא
30964	18	לא
30964	74	לא
30964	20	לא
30964	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13157	תחילת תוקף	16/11/2012			
13157	תחילת תוקף	16/11/2012			
13261	תחילת תוקף	01/10/2013			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
4309	תחילת תוקף	22/06/1993			
4309	תחילת תוקף	22/06/1993			
4309	תחילת תוקף	22/06/1993			

			22/06/1993	תחילת תוקף	4309

תאור הבקשה

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע שינויים להקמת מדרונית (מעלית משופעת) ותחנות עליה והורדת נוסעים. מעבר מרחוב המרווה לרחוב במורדות גילה עם יציאה לתחנה ברחוב דה לה פרגולה. העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית דרגנועים חדשים, עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, ריצוף וריהוט רחוב, ועוד...

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תושיה

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים תנאים שהתקבלו : איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. אגף שפע : לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאים להיתר. תברואה : לאשר את הבקשה. מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. הסדרי תנועה : לא רלוונטי. חוו"ד מחלקת המאור באג שפ"ע- לאשר ולהוסיף תנאים בתיק. חוות דעת : בבקשה הנדונה מוצע שינויים להקמת המדרונית (מעלית משופעת) ותחנות עליה והורדת נוסעים בגילה. מעבר מרחוב המרווה לרחוב במורדות גילה עם יציאה לתחנה ברחוב דה לה פרגולה. העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית דרגנועים חדשים, עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, ריצוף וריהוט רחוב, ועוד... הבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 20/12/2022. עתה, לאחר בחירת ספק למדרונית, מבקשים שינויים להתאמת התוכנית למדרונית שתסופק.

השינויים המבוקשים : הוספת חדר טכני תחתון עבור גלגליות, שינוי אופי התחנות-קירוי וקירות זכוכית לתחנה התחתונה והעליונה, שינוי קירות פיתוח לאפשר גישה לטכנאים, שינוי פיתוח ומיקומי מדרגות פיתוח. חדר טכני תת קרקעי חדש מבוקש בתחנה התחתונה עבור גלגליות, שטח של 26.31 מ"ר ותחנות בשטח כולל של 65 מ"ר. השטחים מוצעים מכח נגישות עד 5% משטח החלקה. שטח חלקה 74 : 8948 מ"ר – 5% = 447.4 מ"ר שטח חלקה 2 : 925 מ"ר – 5% = 46.25 מ"ר השטחים עומדים בשטחים המותרים. המלצה : הבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 20/12/2022. עתה , לאחר בחירת ספק למדרונית, מבקשים שינויים להתאמת התוכנית למדרונית שתסופק. השינויים המבוקשים : הוספת חדר טכני תחתון עבור גלגליות, שינוי אופי התחנות-קירוי וקירות זכוכית לתחנה התחתונה והעליונה, שינוי קירות פיתוח לאפשר גישה לטכנאים, שינוי פיתוח ומיקומי מדרגות פיתוח. חדר טכני תת קרקעי חדש מבוקש בתחנה התחתונה עבור גלגליות, שטח של 26.31 מ"ר ותחנות בשטח כולל של 65 מ"ר. השטחים מוצעים מכח נגישות עד 5% משטח החלקה. שטח חלקה 74 : 8948 מ"ר – 5% = 447.4 מ"ר שטח חלקה 2 : 925 מ"ר – 5% = 46.25 מ"ר השטחים עומדים בשטחים המותרים. אין מניעה לאשר השינויים ובתנאים. הערות על הרמוניקה a.		
	11/02/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4309 תחילת תוקף : 22/06/1993 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות		

יוזן ע"י הבוחן		
גבחים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		

חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		

יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11

12	אישור סופי של חברת החשמל
13	אישור סקר עצים חדש
14	הגשת ערבות בנקאית בסך 468,140 ש"ח עבור שימור העצים ופיצוי נופי (פיצוי נופי - 60,000 ש"ח, שימור - 408,140 ש"ח). 2. תשלום היטל כספי בסך 171,775 ש"ח
15	תשלום היטל כספי בסך 171,775 ש"ח (שפ"ע)

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תנאים שהתקבלו :

איכות הסביבה : לאשר את הבקשה.

אגף שפע : לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאים להיתר.

תברואה : לאשר את הבקשה.

מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה.

הסדרי תנועה : לא רלוונטי.

חוו"ד מחלקת המאור באג שפ"ע- לאשר ולהוסיף תנאים בתיק.

חוות דעת :

בבקשה הנדונה מוצע שינויים להקמת המדרונית (מעלית משופעת) ותחנות עליה והורדת נוסעים בגילה. מעבר מרחוב המרווה לרחוב במורדות גילה עם יציאה לתחנה ברחוב דה לה פרגולה . העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית דרגנועים חדשים, עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד ...

הבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 20/12/2022.

עתה , לאחר בחירת ספק למדרונית, מבקשים שינויים להתאמת התוכנית למדרונית שתסופק.

השינויים המבוקשים :

הוספת חדר טכני תחתון עבור גלגליות, שינוי אופי התחנות- קירוי וקירות זכוכית לתחנה התחתונה והעליונה, שינוי קירות פיתוח לאפשר גישה לטכנאים, שינוי פיתוח ומיקומי מדרגות פיתוח.

חדר טכני תת קרקעי חדש מבוקש בתחנה התחתונה עבור גלגליות, שטח של 26.31 מ"ר

ותחנות בשטח כולל של 65 מ"ר.

השטחים מוצעים מכח נגישות עד 5% משטח החלקה.

שטח חלקה 74 : 8948 מ"ר – 5% = 447.4 מ"ר

שטח חלקה 2 : 925 מ"ר – 5% = 46.25 מ"ר

השטחים עומדים בשטחים המותרים.

המלצה :

הבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 20/12/2022.

עתה , לאחר בחירת ספק למדרונית, מבקשים שינויים להתאמת התוכנית למדרונית שתסופק.

השינויים המבוקשים :

הוספת חדר טכני תחתון עבור גלגליות, שינוי אופי התחנות- קירוי וקירות זכוכית לתחנה התחתונה והעליונה, שינוי קירות פיתוח לאפשר גישה לטכנאים, שינוי פיתוח ומיקומי מדרגות פיתוח.

חדר טכני תת קרקעי חדש מבוקש בתחנה התחתונה עבור גלגליות, שטח של 26.31 מ"ר

ותחנות בשטח כולל של 65 מ"ר.

השטחים מוצעים מכח נגישות עד 5% משטח החלקה.

שטח חלקה 74 : 8948 מ"ר – 5% = 447.4 מ"ר

שטח חלקה 2 : 925 מ"ר – 5% = 46.25 מ"ר

השטחים עומדים בשטחים המותרים.

אין מניעה לאשר השינויים ובתנאים.

הערות על הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2021/0055.00</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38/2 הריסה ובניה תוך שימור חזיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר לפידות שולם
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

נרקיס 31, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30041	73	כן
30041	74	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017	126	מגורים	
ג30041	תחילת תוקף	16/07/1959	73	אזור מגורים 4	194

תאור הבקשה

התקבלה פניה מעורך הבקשה לשנות את שם מבקש הבקשה ממר לפידות שולם ת.ז. 336208921 וגב' לפידות חנה ת.ז. 040179269 למר מיכאל הורוביץ מס' דרכון ארה"ב 683584757, התקבלו מסמכים לבקשה זו חתומים ע"י עו"ד ישי נוימן מיופה כוח בשם המבקשים היוצאים והמבקש הנכנס.

מידע קודם

מתאריך	
09/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים התקבלה פניה מעורך הבקשה לשנות את שם מבקש הבקשה ממר לפידות שולם ת.ז. 336208921 וגב' לפידות חנה ת.ז. 040179269 למר מיכאל הורוביץ מס' דרכון ארה"ב 683584757, התקבלו מסמכים לבקשה זו חתומים ע"י עו"ד ישי נוימן מיופה כוח בשם המבקשים היוצאים והמבקש הנכנס.

לאור קבלת מסמכים הנדרשים (נסרקו לארכיב אופטי) להחלפת מבקש אין מניעה לאשר החלפת שם המבקש למר מיכאל הורוביץ מס' דרכון 683584757.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30041 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 התקבלה פניה מעורך הבקשה לשנות את שם מבקש הבקשה ממר לפידות שולם ת.ז. 336208921 וגב' לפידות חנה ת.ז. 040179269 למר מיכאל הורוביץ מס' דרכון ארה"ב 683584757, התקבלו מסמכים לבקשה זו חתומים ע"י עו"ד ישי נוימן מיופה כוח בשם המבקשים היוצאים והמבקש הנכנס.	09/02/2025	חוות דעת תכנונית
הבקשה נדונה בוועדת הערר ובהסכמת הצדדים הוחזרה לוועדת המשנה לדיון לשמיעת ההתנגדות. לוועדה הוגש מסמך על ידי עו"ד בן צבי לפיו המתנגדים מסירים התנגדותם בתנאים שפורטו הכוללים שינויים בתכנית כך שלא תבוצע חפירה ובניה בחריגה מקו הבנין המזרחי ולא תמוקם שם חניה. מסמך עיקרי ההסכמה להסרת ההתנגדות תסרק לארכיב האופטי של הבקשה. התנאים שנמצאים במסמך ששלח עוד בן צבי מקובלים על עו"ד לומברוזו ועל ידי הצוות המקצועי בוועדה ובכפוף לתנאים הבאים : 1. אישור הסדרי תנועה התואם לתכנית שהוצגה בוועדה. 2. אישור מהנדס לשינויים המוצעים. יצויין עוד, כי בדיון מקדים לוועדה בין המבקשים והצוות המקצועי במחלקת התכנון ובמחלקת הרישוי הוחלט כי הבקשה תוגש במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 להריסה ובניה וכל המסמכים שיוגשו יותאמו להליך זה. יתר החלטת הוועדה מתאריך 15/08/2021 ממשיכה לחול למעט הסעיפים ששוננו בהחלטה זו.	11/05/2022	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	13/02/2022	החלטת ועדת ערר

בהסכמת הצדדים הדיון בבקשה יושב בחוזר לוועדה המקומית. מבקשת ההיתר, ככל שתהיה מעוניינת בכך, תגיש בתוך 14 ימים חוות דעת קונסטרוקטיבית 13 עדכנית מטעמה לידי הוועדה המקומית ולידי המבקשים וב"כ עו"ד בן צבי. המבקשים אף הם יגישו תוך 14 יום את ההתנגדות שלהם לבקשה להיתר. התייחסות מהנדס הוועדה המקומית לחוות הדעת העדכנית מטעם מבקשת ההיתר תינתן תוך 14 ימים מיום קבלת חוות הדעת הקונסטרוקטיבית העדכנית מאת מבקשת ההיתר. ככל שתתקבל התייחסות חדשה מטעם הצוות המקצועי בוועדה המקומית בהיבט הקונסטרוקטיבי היא תועבר לידי מבקשת ההיתר והמבקשים הדיון בוועדה המקומית, יתקיים בתוך 30 ימים מקבלת חו"ד הדעת הקונסטרוקטיבית העדכנית מטעם מבקשת ההיתר. לדיון החוזר בוועדה המקומית יוזמנו מבקשת ההיתר והמבקשים בבל"מ. במסגרת הדיון החוזר בוועדה המקומית יבחנו, בין היתר, ההיבטים הקונסטרוקטיביים וכן טענות המבקשים ד"ר נעמי זק ומר יעקב קרביץ כפי שיפורטו בכתב התנגדותם. על ההחלטה החדשה של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין. ככל שיוגש ערר על החלטה חדשה של הוועדה המקומית הדבר יובא לידיעת מזכירות ועדת הערר, ועדת הערר תקיים דיון בערר במועד מוקדם ככל הניתן בשם לב ליומנה של ועדת הערר.		: להעביר לוועדת המשנה
1. בנסיבות המתוארות בבקשה נראה כי אין מנוס משבת הדיון בבקשה להיתר בחוזר לבחינת הצוות המקצועי בוועדה המקומית ולקיומם דיון מחודש בפני הוועדה המקומית. 2. לתגובת מבקשי ההיתר עד ליום 9.2.22 בשעה 15:00	08/02/2022	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
חניה התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה : קיימות 5 יח"ד, לא מוצע תוספת יח"ד אלא מוצע איחוד של 2 יח"ד כך שנוצר 4 יח"ד – לא נדרשת חניה עפ"י התקן מאחר ולא מוצעת תוספת יח"ד. אך מוצעים 3 מקומות חניה - אין מניעה לאשר. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית החניה עבור 4 יח"ד קיימות מוצע 3 מקומות חניה חדשים מוצעת חניה משותפת על שתי החלקות - אין מניעה לאשר וזאת מכוח סעיף 4.1.2.1 (9) בתכנית 10038.	15/08/2021	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חו"ד מח' השימור - התקבלה הבקשה אושרה בתנאים אשר יהוו תנאים למתן היתר בניה ולקבלת תעודת גמר. חו"ד מחלקת דרכים – התקבלה הבקשה אושרה ע"י מח' דרכים : בקשה משוחררת בהתאם לחו"ד צוות בקרת תכנון תנועה (תב"ע 15375). ש לשמור על יציבות כביש סמוך - רח' נרקיס - בזמן פריצת פתח כניסה לחניה בדדר קיימת. יש לבצע אבן עליה לרכב מול כניסה לחניה. יש לשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – התקבלה. חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה. חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה. חו"ד הנדסית חו"ד ההנדסית שהתקבלה היא תואמת לבקשה במסלול של הריסה ובניה- בקשה זו הינה במסלול של תוספות ע"כ נדרש להגיש חו"ד הנדסית עדכנית התואמת את סוג הבקשה וזאת כתנאי מעבר לגורמים. קווי בניין הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים פרט למרפסות זיז ולחלק משטח החניה. חריגת חניה מקווי הבניין – אין מניעה לאשר וזאת עפ"י סעיף 4.1.2.2 (9) חריגת מרפסות מקווי הבניין – מוצעות מעל מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר. יח"ד מס' 2 1 מוצעות הרחבות ליח"ד אלו בתת"ק - יש להציג שטח ההרחבות עד 25 מ"ר לכל יח"ד כמותר עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038 . ליח"ד אלו מוצעות הרחבות נוספות בקומות החדשות כמפורט בהמשך. יח"ד מס' 4 3 לדירות אלו לא מוצע תוספות אלא רק מוצע חיזוק פנימי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתימות בעלי הזכויות לחיזוק המוצע לדירתם. לא מוצע פיתרון מיגוני לדירות אלו מאחר ולא מוצעות תוספות בניה. גישה לדירות אלו מוצע ע"י מדרגות היסטוריות קיימות - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מדרגות אלו כקיימות בהתאם לקיים כיום בפועל. יש להציג סגירה של פתח המעלית המוצעת בשטח דירה בקומה זו מאחר והמעלית משמשת יח"ד אחרת.		

תקרות קיימות יש להציג את התקרות הקיימות כקיימות ולא להריסה ולחשב את הקומות הקיימות מאחר ומדובר בבקשה במסלול תוספות ולא במסלול הריסה ובניה. מרחבים מוגנים מוצעים 2 ממ"ד בתת"ק עבור יח"ד מס' 1 ומס' 2 – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. ליח"ד מס' 3 ומס' 4 לא מוצע פיתרון מיגוני מאחר ולא מוצע עבורן תוספת שטחים אלא רק חיזוק פנימי. מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים : הצגת שטחי מחסנים בהתאם למותר עפ"י תכנית 184523 (שטחי שירות תת"ק מותרים בטבלה 5 בהוראות התכנית) הצגת גובה מחסנים עד 2.20 מ' כמותר . חדר טכני אין מניעה לאשר בכפוף להתאמה לשטח המותר עפ"י תכנית 184523. מעלית מוצעות מעלית פנימית בתוך קונטור המבנה בתחום חלקה 73 – בתוך תחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאשר. פיתוח שטח 1. יש להציג תכנית פיתוח מפורטת, לפי המפורט בסעיף 6.6.2 – בהוראות תכנית 10038. 2. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 3. יש להציג פיתרון ניקוז מי נגר עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית . 4. תברואה- מוצעים שני פתרונות תברואה, אחד עבור כל חלקה. הפתרון המוצע ברחוב ישראלים מקובל. הפתרון המוצע מכיוון רחוב נרקיס אינו מקובל משום שמוצע מחוץ לגבולות החלקה. ניתן להציע נישת האשפה בתוך גבולות החלקה בחלק המזרחי של הרמפה ובהתאם להנחיות המרחביות. 5. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- הבקשה מציעה פילר חשמל וגמל מים הפונים לרחוב ישראלים. הפתרון אינו מקובל. יש להציע במאונך לרחוב ובצמוד לקיר פיתוח. הפתרון המוצע מכיוון רחוב נרקיס מקובל. יש להתאים בהתאם לשינוי מיקום פתרון התברואה לעיל. 6. יש להציג מיקום פתרון אשפה, פתרון גז, גמל מים וארונות תשתיות בהתאם לדרישות מח' תכנון כנכתב לעיל. 7. גדרות- הגדר הקיימת והמדרגות מכיוון רחוב נרקיס ממוקמות מחוץ לגבולות החלקה. מוצעת פריצה בגדר עבור כניסה לחניה והשארית יתר הגדר הקיימת במקומה.		

מקובל תכנונית. במידה ותידרש הריסת הגדר והמדרגות בתחום זכות הדרך- תיהרס ותוצע גדר חדשה באופי הקיים בגבול החלקה. ??? מרפסות מרפסות זיז מוצעות בקומה ב' מעבר תחום קווי הבניין מעל מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות יש להציג חישוב שטחי מרפסות קיימות ומוצעות כמותר פ"י תקנות חישובי שטחים. מרפסות גג – ניתן לאשר. קומות ב' ג' – קומות חדשות מוצעות הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 סעיף 4.1.2.1 (4) – ניתן לאשר. גג הבניין יש להוסיף שיפועים וניקוזים יש להציג פתח שחרור עשן לצד ולא ע"ג התקרה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות בוצע הליך פרסומי לא התקבלו התנגדויות .		
הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה.	21/07/2021	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה
חניה התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה : קיימות 5 יח"ד , לא מוצע תוספת יח"ד אלא מוצע איחוד של 2 יח"ד כך שנוצר 4 יח"ד – לא נדרשת חניה עפ"י התקן מאחר ולא מוצעת תוספת יח"ד. אך מוצעים 3 מקומות חניה - אין מניעה לאשר. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית החניה עבור 4 יח"ד קיימות מוצע 3 מקומות חניה חדשים מוצעת חניה משותפת על שתי החלקות - אין מניעה לאשר וזאת מכוח סעיף 4.1.2.1 (9) בתכנית 10038. חו"ד מח' השימור - התקבלה	14/07/2021	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה אושרה בתנאים אשר יהוו תנאים למתן היתר בניה ולקבלת תעודת גמר. חו"ד מחלקת דרכים – התקבלה הבקשה אושרה ע"י מח' דרכים : בקשה משוחררת בהתאם לחו"ד צוות בקרת תכנון תנועה (תב"ע 15375). ש לשמור על יציבות כביש סמוך - רח' נרקיס - בזמן פריצת פתח כניסה לחניה בדרך קיימת. יש לבצע אבן עליה לרכב מול כניסה לחניה. יש לשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – התקבלה. חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה. חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה. חו"ד הנדסית חו"ד ההנדסית שהתקבלה היא תואמת לבקשה במסלול של הריסה ובניה- בקשה זו הינה במסלול של תוספות ע"כ נדרש להגיש חו"ד הנדסית עדכנית התואמת את סוג הבקשה וזאת כתנאי מעבר לגורמים. קווי בניין הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים פרט למרפסות זיז ולחלק משטח החניה. חריגת חניה מקווי הבניין – אין מניעה לאשר וזאת עפ"י סעיף 4.1.2.2 (9) חריגת מרפסות מקווי הבניין – מוצעות מעל מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר. יח"ד מס' 2 1 מוצעות הרחבות ליח"ד אלו בתת"ק - יש להציג שטח ההרחבות עד 25 מ"ר לכל יח"ד כמותר עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038 . ליח"ד אלו מוצעות הרחבות נוספות בקומות החדשות כמפורט בהמשך. יח"ד מס' 4 3 לדירות אלו לא מוצע תוספות אלא רק מוצע חיזוק פנימי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתימות בעלי הזכויות לחיזוק המוצע לדירתם. לא מוצע פיתרון מיגוני לדירות אלו מאחר ולא מוצעות תוספות בניה. גישה לדירות אלו מוצע ע"י מדרגות היסטוריות קיימות - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מדרגות אלו כקיימות בהתאם לקיים כיום בפועל. יש להציג סגירה של פתח המעלית המוצעת בשטח דירה בקומה זו מאחר והמעלית משמשת יח"ד אחרת. תקרות קיימות		

יש להציג את התקרות הקיימות כקיימות ולא להריסה ולחשב את הקומות הקיימות כקיימות מאחר ומדובר בבקשה במסלול תוספות ולא במסלול הריסה ובניה. מרחבים מוגנים מוצעים 2 ממ"ד בתת"ק עבור יח"ד מס' 1 ומס' 2 – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. ליח"ד מס' 3 ומס' 4 לא מוצע פיתרון מיגוני מאחר ולא מוצע עבורן תוספת שטחים אלא רק חיזוק פנימי. מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים : הצגת שטחי מחסנים בהתאם למותר עפ"י תכנית 184523 (שטחי שירות תת"ק מותרים בטבלה 5 בהוראות התכנית) הצגת גובה מחסנים עד 2.20 מ' כמותר . חדר טכני אין מניעה לאשר בכפוף להתאמה לשטח המותר עפ"י תכנית 184523. מעלית מוצעות מעלית פנימית בתוך קונטור המבנה בתחום חלקה 73 – בתוך תחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאשר. פיתוח שטח 1. יש להציג תכנית פיתוח מפורטת, לפי המפורט בסעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. 2. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 3. יש להציג פיתרון ניקוז מי נגר עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית . 4. תברואה- מוצעים שני פתרונות תברואה, אחד עבור כל חלקה. הפתרון המוצע ברחוב ישראלים מקובל. הפתרון המוצע מכיוון רחוב נרקיס אינו מקובל משום שמוצע מחוץ לגבולות החלקה. ניתן להציע נישת האשפה בתוך גבולות החלקה בחלק המזרחי של הרמפה ובהתאם להנחיות המרחביות. 5. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- הבקשה מציעה פילר חשמל וגמל מים הפונים לרחוב ישראלים. הפתרון אינו מקובל. יש להציע במאונך לרחוב ובצמוד לקיר פיתוח. הפתרון המוצע מכיוון רחוב נרקיס מקובל. יש להתאים בהתאם לשינוי מיקום פתרון התברואה לעיל. 6. יש להציג מיקום פתרון אשפה, פתרון גז, גמל מים וארונות תשתיות בהתאם לדרישות מח' תכנון כנכתב לעיל. 7. גדרות- הגדר הקיימת והמדרגות מכיוון רחוב נרקיס ממוקמות מחוץ לגבולות החלקה. מוצעת פריצה בגדר עבור כניסה לחניה והשארת יתר הגדר הקיימת במקומה. מקובל תכנונית. במידה ותידרש הריסת הגדר והמדרגות בתחום		

זכות הדרך- תיהרס ותוצע גדר חדשה באופי הקיים בגבול החלקה. ??? מרפסות מרפסות זיז מוצעות בקומה ב' מעבר תחום קווי הבניין מעל מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות יש להציג חישוב שטחי מרפסות קיימות ומוצעות כמותר פ"י תקנות חישובי שטחים. מרפסות גג – ניתן לאשר. קומות ב' ג' – קומות חדשות מוצעות הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 סעיף 4.1.2.1 (4) – ניתן לאשר. גג הבניין יש להוסיף שיפועים וניקוזים יש להציג פתח שחרור עשן לצד ולא ע"ג התקרה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות בוצע הליך פרסומי לא התקבלו התנגדויות .		
חוות דעת מחלקת תכנון עיר התקבלה חו"ד מאת אדר' ילנה קוסוב בשם מהנדס העיר 15375 : א. רקע תכנוני שכונה כתובת גוש וחלקה שטח התוכנית (מ"ר) נחלאות דרום מרדכי הנרקיס 31 30041/73/74 חלקה מס' 73 194 מ"ר	14/07/2021	חוות דעת תכנונית

חלקה מס' 74 180מ"ר סה"כ 374 מ"ר תיאור מצב קיים : בניין היסטורי בן 2 קומות וחדר עליה לגג, 5 יח"ד היסטוריות סה"כ-2 יח"ד בקומה ועוד יח"ד אחת בקומה העליונה). המבנה ממוקם על 2 חלקות עם קיר משותף בן 2.5 קומות בעל 2 כניסות. (בשלב מוקדם, לפני שנת 67, נוספה הקומה שלישית חלקית). מפלס הכניסה מוגבה ממפלס הרחוב. כיום קיימות מדרגות גישה המגשרות על גובה המסלעה מהרחוב אל הכניסה לבניין. בחלקה לא קיימת חניה מוסדרת. 1. מועד הקמת המבנה : שנות ה-30 עפ"י תיק תיעוד מה-09.2019 2. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038 : · המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית · הבניין הינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית · הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית · הבניין מוגדר לשימור 3 עפ"י תב"ע מאושרת ובכרטיסיות חלקה 73-2639, חלקה 74-1836 3. רקע סטטוטורי- תוכניות : · תכנית מס' 62 משנת 1959- התכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים 3, 90% בניה ב 3 קומות. · תכנית דרום נחלאות מס' 184523 משנת 2015- התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים חדש 4 ואת המבנה לשימור 3 תוך מימוש זכויות הבנייה באזור, 185% בניה ב 4 קומות. היתרי בניה קודמים למבנה/ים : · לא קיימים היתרים במערכת 4. נתונים סטטוטוריים : זכויות בניה (מ"ר) קומות קווי בניין הערות עיקרי שירות		

קדמי		
אחורי		
צידי		
150%		
291 מ"ר - חלקה 73		
270 מ"ר - חלקה 74		
10% מעל הקרקע		
25% מתחת לקרקע		
3 קומות + קומה 1 אחרונה בנסיגה		
4		
4		
3		
אחוזים כוללים 185%		
עפ"י תכנית מס' 184523		
5. מדיניות תכנונית : לפי תכנית דרום נחלאות- 3 קומות + קומה 1 בנסיגה, קווי בניין בהתאם למבנה קיים		
6. תקן חנייה לפי 5166ב' : תקן חניה גבוה 1:1. לפי תכנית נחלאות דרום סעיף 6.11 "תקן החניה לדירות בגודל עד 45 מ"ר ברוטו, יהיה מקום חניה 1 לכל 2 יח"ד בגודל זה בלבד.		
ב. תוספת זכויות אפשרית מכוח 10038, בהתאם לנתוני המגרש		
על פי סעיף 4.1.2.1 בהוראות 10038, תוספות הבינוי המותרות הינן :		
1. הרחבת יח"ד קיימות בסך 25 מ"ר, בסה"כ $125 = 25 * 5$ מ"ר.		
2. תוספת 2 קומות בקונטור המבנה המורחב עבור יח"ד חדשות ו/או הרחבת יח"ד קיימות : השלמה של קומה שלישית ועוד תוספת קומה . מאחר שמדובר במבנה היסטורי, שאינו גדול ניתן להציע עד 2 קומות. מאחר שהמבנה עומד בקריטריונים לפי תוכנית 10038 סעיף 4.1.2.1 א'.		
3. שימוש במרפסות שירות קיימות מקורות בקונטור המבנה כשטח עיקרי		
4. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים.		

5. קווי הבניין לפי 10038 לבניין לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית, 3 מטרים בחזית אחורית ו-2 בחזיתות הצידיות. הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר. ג. תיאור הבקשה 1. תוספות מבוקשות מכוח 10038 : 1.1. תוספת (כמעט) 2 קומות חדשות (השלמת קומה ב' קיימת ועוד קומה ג' בנסיגה חדשה). סה"כ 4 קומות 1.2. תוספת שטח עיקרי וממ"דים בסך לחלקה 73 – 280.35 מ"ר, לחלקה 74 - 275.44 מ"ר לשם הרחבת יחיד קיימות בתחום קונטור המבנה הקיים (שטחים עיקריים קיימים שנהרסו ונבנו מחדש מהווים 163.2 מ"ר – חלקה 73, 162.34 מ"ר -חלקה 74) 1.3. לא מוצעת תוספת יחידות דיור כלל. מוצעת הרחבה של 2 יחיד קיימות בקומה א כלפי מעלה בקומות החדשות. 1.4. שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת חלקה 69.91-חלקה 73 מ"ר, חלקה 74 69.72 מ"ר מירבי. קומה חלקית אחרונה מורחבת חלקה 73 - 58.06 מ"ר וחלקה 74 - 54.50 מ"ר. (נסיגה כלפי צפון ודרום, מלבד חדר המדרגות). 1.5. אחוזי בניה מירביים מוצעים מעל הקרקעי חלקה 73 74.84% ומתחת לקרקע 35.29%, בחלקה 74 - 73.17% מתחת לקרקע 39.48%, סה"כ 222.78% בניה עבור 2 חלקות. לפי מדיניות 180%- פער 31.99%- מעל הקרקע עבור 2 חלקות. 1.6. הבקשה מציעה כניסה ממפלס 796.21. 1.7. הבקשה לתוספת קומה חדשה מורחבת כולל ממ"ד ותוספת ומציעה שטח קומה חדשה מורחבת קומה ב'-135.46 מ"ר, קומה ג' 112.56 מ"ר 1.8. הבקשה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה סה"כ 3 חניות 1.9. תוספת שטחי שירות משותפים עבור מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות לחלקה 73 - 132.08 מ"ר, חלקה 74 - 125.09 מ"ר. 1.10. באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים. 1.11. התכנית אינה מציעה הסבת שטחי שירות שאין בהם צורך כגון מקלט וחדר הסקה לטובת מחסנים. סעיף 4.1.2.1 סעיף קטן 1ב' לפי תכנית 10038. 1.12. הבקשה מציעה מחסנים בקומות המרתף עבור 2 יחיד. יש להציע כמספר יחיד.		

1.13. התכנית מציעה בקומות הטיפוסיות אשר מעל קומת הקרקע ממ"דים בשטח 23.94 מ"ר עבור 2 חלקות (קיים וחדש) מ"ר 2. תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות : האדריכל הצהיר כי הוא אינו מציע תוספות מכח תכניות אחרות . ד. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.1 : הבקשה תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 והינה בסמכות הוועדה המקומית. 2. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת אינה חורגת ממדיניות לנושא מס' קומות, קווי בניין ואחוזים. אך חורגת לנושא נסיגה בקומה החלקית אחרונה. 3. התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3 לקווי בניין. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון. 4. התאמה להנחיות מרחביות : התכנית נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 5. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 3.5 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 2-3 קומות, ובגובה ממוצע של 3 קומות (נתונים ע"פ gis). 6. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. 7. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 8. הסכמות שכנים : נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 21/12/2019. בחלקה 2-73 בעלים בחלקה 74 – 2 בעלים. 100% אחוזי הסכמה הוגשו. ה. חוות דעת מחלקות העירייה 1. שימור : טופס אישור בתנאים : תאריך		

30/9/2020 מספר תיק 3993 מספר תיק רישוי גוש/חלקה 30106 כתובת נרקיס 31 , נחלת אחים קורדינטות: 631806: 220096 לכבוד מחלקת הרישוי הנדון : אישור מחלקת השימור בתנאים שלום רב : תוספת לבניין קיים במסגרת תמ"א 38/1 המלצה : הבקשה המצורפת לתכנית זו – מאושרת בתנאים הבאים : מצ"ב, מטה, החלטת וועדת שימור מס' 36. * 4 התיקונים בוצעו. * נספח הפרטים מאושר ומוטמע בהרמוניקה. החלטת ועדת שימור מס' 36 לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים והתנאים הבאים : התכנון תואם מול מחלקת שימור וסוכם כפתרון מיטבי. 1. יש להשלים צילומים של בורות המים המוצמדים לקיר המשותף בין החלקות טרם הבקשה להריסתם לצורך קיום החניה בתת"ק. בורות המים קיימים בהתאם לשנת בניית המבנים והם בעלי גג שטוח. 2. יש לשקם את המרפסות ההיסטוריות ולהשאיר דופן אחת פתוחה לצורכי נגישות. 3. יש לשמור על מגוון הריצופים הקיימים בחצר החלקה ועל אילו הקיימים בפנים המבנה ויש לשלבם, ע"י שימוש חוזר, בתכנון בחללים הציבוריים של הבניין. 4. חזית מערבית – יש לתכנן את הפתחים הקיצוניים המוצעים בקומה רביעית, בהתאמה לפתחים מתחתיהם ושלבם כאלמנט המשכי למרפסות בנסיגה. תנאים למתן היתר בניה :		

- יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור - הוגש ואושר. - יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל. - יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור. - יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. - אישור תיק התיעוד. תנאים שיירשמו בהיתר הבניה : - יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל - הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2. - היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור. - היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור. - תנאי לתחילת עבודות בניה- הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור. - תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה - אישור מחלקת השימור לאבן המוצעת להרכבה. - לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית הקבועים בפתחים. פרט לשינויים בחזית המערבית ושינויים מינוריים בחזיתות האחרות. - לא תותר התקנת מערכות טכניות על חזיתות המיועדות לשימור. - הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור. - תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מח' שימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק. תנאי לקבלת טופס 2 - יש לצרף התחייבות אדריכל שימור מלווה להודיע למחלקת שימור על תחילת העבודות. תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית : - אישור מחלקת השימור בכתב. ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים.		

הערות: יש לפעול על פי הנחיות מחלקת הרישוי בדבר הוראות התב"ע. אין בהנחיות אלו כדי להוות אישור לחריגה כלשהיא מהוראות התב"ע. אין בהנחיות אלה כדי להוות אישור לחריגה מזכויות בנייה כלשהן. בברכה אדריכל רוזנפלד אנה העתק: אדרי' תמר קוד, ממונה על מחלקת שימור מבנים, אתרים ומרקמים עירוניים אדריכל - רוזנבלום צבי עורך/הבקשה: מחלקת שימור - האגף לתכנון עיר - מינהל תכנון ותשתיות כיכר ספרא 9, חנות 4, ירושלים 91007, טל' 02-6295990 פקס 02-6297191 דוא"ל: ktamar@jerusalem.muni.il http://www.jerusalem.muni.il</http://www.jerusalem.muni.il < 2. תושי"ה: נתונים להחלטת הוועדה סוג הבקשה תמ"א 38-1 מס' תיק תכנון 15375 הוגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה כן, משה אלבוחר מס' יח"ד קיים בבנין 5 מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון 0 תוספת יח"ד מבוקשת ללא תוספת יח"ד, מאחדים 1 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת סה"כ מוצע בתכנית		

3 מס' מקומות חניה חסרים חניון עם קרן חניה באזור כן/לא מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה המלצה אין התנגדות לתכנית החניה. עבור 4 יח"ד קיימות מוצע 3 מקומות חניה חדשים. תאריך 21/12/2020 3. מהנדס תמ"א 38 : חוי"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 15375 נרקיס 31, ירושלים חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038 חוי"ד הנדסית חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 31.12.2020 : 1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים : - תכנית הגשה מתאריך 13.09.2020. - תכניות קונסטרוקציה שהוכנו ע"י המהנדס שלומי ניסים מתאריך 08.09.20 - דו"ח בדיקת מצב מבנה מס' s-1309983 של חברת סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ. מתאריך 29.06.20 מיפוי ברזל זיון בקירות המבנה. - דו"ח בדיקת מצב מבנה מס' 1309983 של חברת סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ. מתאריך 29.06.20 שחזור אלמנטים קונסטרוקטיביים למבנה. - דו"ח ביסוס של אגסי רימון הנדסת קרקע וביסוס מס' 207683, מ- 12.12.19 . - דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שהוכן ע"י המהנדס שלומי ניסים. - הצהרת המהנדס – נספח 1.		

- דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2. - טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3. - אישור מתכנן השלד – נספח 4. 2. תיאור מבנה קיים : מדובר במבנה בעל שלוש קומות מגורים מעל קומת מרתף, למבנה שתי כניסות. עפ"י הצהרת המהנדס, המבנה נבנה בשנות השבעים של המאה העשרים. שטח המבנה הקיים הינו כ-441 מ"ר. עפ"י דו"ח מעבדה מחברת סיסטם, קירות המבנה עשויים כקירות דבש, ללא זיון, תקרות המבנה עשויות תקרות פסים (רלסים). 3. עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים אינה משיכה (קירות המבנה ללא זיון) ולאור העובדה שהבניין נבנה בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038. 4. תיאור מבנה המחוזק : המבנה הקיים מיועד להריסה, מלבד קירות החזית ההיקפים אשר מיועדים לשימור, ובמקומו יבנה מבנה חדש, בעל ארבע קומות מגורים מעל לשתי קומות מרתף אשר תשמשנה לחניה, מחסנים ומגורים. שטח המבנה החדש כ-857 מ"ר. הסכימה הקונסטרוקטיבית לכוחות רעידות אדמה תתקבל ע"י קירות המעטפת המחוזקים, פיר חדר המדרגות, פיר מעליות לכל גובה המבנה. קירות ההקשחה רציפים ברובם לכל גובה המבנה. התכנון המוצע כולל תמיכת מעטפת הקירות לשימור ע"י קונסטרוקציית פלדה אשר מורכבת בשלבים מלמעלה למטה ונתמכת על גבי עמודי פלדה היורדים מתחת לרצפת המבנה ומבוססים על גבי ביסוס רדוד, הריסת התקרות הקיימות והקירות הפנימיים במבנה שלא מיועדים לשימור. שלבי העבודה מפורטים בתוכניות המהנדס. תקרות המבנה מתוכננת בשיטת קונבנציונלית מבטון מזוין כתקרות מקשיות בעובי 30 ס"מ. מתוכננות מרפסות בקומה ראשונה והשניה מבטון מזוין כתקרות מקשיות בעובי 20 ס"מ. 5. יסודות למבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י רפסודות ויסודות עוברים בהתאם להנחיות יועץ הקרקע אגסי רימון. דו"ח הקרקע מתבסס על מחשופים ומיפוי גיאולוגי קיים. האתר בנוי על שתית סלעי גיר קשה המשתייכים לתצורת "ורדים" ומעליו צפוי להמצא מילוי חרסיתי מעורב עם צורות. בסוג הסלע שבאתר עשוי גם להימצא תופעה קראסטית (חללים).		

לצורך העמקה ובניה של קומת מרתף נוספת המתכנן מציג בתכניתו חפירה בשלבים, החפירה מתבצעת רק כאשר המבנה נהרס ונשארו רק הקירות לשימור אשר תמוכים ע"י קונסטרוקצית פלדה ע"ג יסודות רדודים. עפ"י הנחיות יועץ הקרקע נדרש לבצע קידוחי דריל לאיתור חללים ואישור רציפות הסלע. בדו"ח הקרקע היועץ דורש לבצע בדיקות זעזועים על המבנים הסמוכים בזמן ביצוע החפירה והחציבה באתר, על מנת לוודא שלא מבוצעים נזקים למבנים שכנים. יש להשלים את קידוחי / בורות ניסיון טרם תחילת התכנון המפורט. ההודעה נסרה למתכנן במייל בתאריך 31.12.2020. עפ"י התכנון המוצע, תבוצע חפירה מחוץ למבנה עבור הרחבת החניון בקומת המרתף הראשונה, בחזיתות המזרחית והמערבית, עבור הנ"ל מתוכנן קירות דיפון מכלונסאות בקו המגרש. תשומת לב המתכנן שבאדריכלות, בחזית המערבית, קומת המרתף הראשונה קטנה יותר ואינה מגיעה לקו המגרש. 6. עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס שלומי ניסים, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו : א. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות חלשות. ב. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות. ג. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר להסתות האופקיות . ד. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר למקדמי כושר העווי. 7. נתגלו אי התאמות מינוריות בין תוכניות קונסטרוקציה לאדריכלות, הודעה נמסרה למתכנן בתאריך 31/12/2020. 8. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 על חלקיו. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתוכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. לתשומת לב המתכנן יש לשנות בתוכניות הקונסטרוקציה את הסימון של פלדת הזיון לרתיכה בהתאם לנדרש בתקינה הישראלית. 9. התניות להיתר : - יש לפנות את דיירי הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד לאחר השלמת הבינוי, קבלת טופס 4 ותעודות גמר.		

10. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע עונים לדרישות ת"י 413. לפי כך, המלצתי היא לקדם את פתיחת התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב הערות המצוינות בסעיף 9 כתנאי להיתר. ו. המלצת מהנדס העיר חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 05.01.2021 לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: 1. תכנון - לפי המדיניות של דרום נחלאות הקומה הרביעית נדרשת לנסיגה. בקומה ג' מפלס +10.54 מוצעת נסיגה של 2.5 מ' מלבד שטחי המדרגות. מקובל. - המבנה ממוקם על 2 חלקות. הבקשה מפרידה בחישוב השטחים בין שתי החלקות. מקובל על מחלקת התכנון. - הבקשה מציעה הריסת כל הרצפות של המבנה ושימור של כלל הקירות ההיקפיים בשתי הקומות הקיימות. הבקשה מוצעת במסלול תמ"א 38/1. מקובל. שטח ריצפות המסומנות להריסה חושב כשטח עיקרי מוצע, בתאום מחלקת רישוי. 2. חניה הבקשה מציעה חניה חפורה חלקית עבור 3 מקומות חניה. מקובל בהתאם לאישור למחלקת תוש"ה. 3. קווי בניין- הבקשה מציעה בינוי בתוך קונטור בניין הקיים. מקובל 4. גדרות- הגדר הקיימת והמדרגות מכיוון רחוב נרקיס ממוקמות מחוץ לגבולות החלקה. מוצעת פריצה בגדר עבור כניסה לחניה והשארת יתר הגדר הקיימת במקומה. מקובל תכנונית. במידה ותידרש הריסת הגדר והמדרגות בתחום זכות הדרך- תיחרס ותוצע גדר חדשה באופי הקיים בגבול החלקה. לשם כך יש לתכנן את המערכות ופתרון התברואה בתוך גבולות החלקה. ראה להלן. 5. מרפסות- מוצעת תוספת של מרפסת המשמשת פודסט כניסה לדירה בחזית המזרחית. מקובל. בנוסף מוצעות מרפסות מחוץ לקוי בניין של התמ"א אולם הן עוקבות למרפסות הקיימות. מאחר שמדובר במבנה לשימור- מקובל תכנונית. 6. בהתאם לתב"ע מרפסות הזיז יהיו מבטון גלוי או גמר טיח מגוון, ו/או מסגרת מפרופיל מתכת. יש להשלים פרט קצה מרפסת מוצעת. 7. מרחבים מוגנים- הבקשה מציעה ממ"דים עבור יח"ד מס' 3 ו-4 בתת הקרקע, במפלס -6.00. מאחר והמבנה מסומן לשימור וחלופה זו לא פוגעת בחזיתות לשימור, הפתרון התכנוני מקובל עקרוני. יתואם מול הג"א.		

· עבור יח"ד מס' 1 ו-2 הבקשה אינה מציעה פתרון מיגון. מאחר שלא מוצעות הרחבות עבור דירות אלו, ניתן לבקש פטור מהרשות המוסמכת. 8. מחסנים- הבקשה מציעה 2 מחסנים עבור 4 יח"ד. יש להציע מחסנים כמס' יח"ד. שטח מחסנים יתואם מול מחלקת רישוי. 5. מעלית ומדרגות- הבקשה מציעה גרמי מדרגות בצמוד לחזיתות: קדמית ואחורית. תכנון הנ"ל אינו מאפשר לייצר נסיגה בקומה חלקית לכל בהתאם להנחיות תב"ע מאושרת. מאחר וחלופה של מדרגות פנימיות לא תתאפשר תכנון מיטבי וניצול שטחים מכוח תכנית 10038. מקובל 6. חזיתות-מקובל תכנונית 9. 10. גג- הבקשה מציעה דודי שמש ע"ג הגג שטוח. מקובל. פתח שחרור עשן מוצע ע"ג תקרת המדרגות. לא מקובל תכנונית. יש להציג שחרור עשן לצד. 11. שימור · בהתאם לתב"ע מאושרת יש לשמר אלמנטים אדריכליים בתחום החלקה: גדרות, חצרות, ריצופים, עיטורים וכדומה. 12. עצים- בתחום החלקה קיימים 8 עצים ועוד עץ 1 בצמוד לחלקה, 13. עץ מס' 1 – ממוקם במדריכה אזור כניסה לחניה המוצעת מסומן לעקירה. יש לקבל אישור פקיד היערות בעניין. 14. נגישות- הבקשה מציעה נגישות חלקית עבור יח"ד 1 ו-2 בעזרת מעליות היורדות לחניה. יח"ד מס' 3 הממוקמת בקומה ב' אינה נגישה. מאחר ולא מדובר במבנה גדול שכולל סה"כ 4 יח"ד ומיועד לשימור. מקובל. 15. תברואה- מוצעים שני פתרונות תברואה, אחד עבור כל חלקה. הפתרון המוצע ברחוב ישראל מקובל. הפתרון המוצע מכיוון רחוב נרקיס אינו מקובל משום שמוצע מחוץ לגבולות החלקה. ניתן להציע נישת האשפה בתוך גבולות החלקה בחלק המזרחי של הרמפה ובהתאם להנחיות המרחביות. 16. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- הבקשה מציעה פילר חשמל וגמל מים הפונים לרחוב ישראל. הפתרון אינו מקובל. יש להציע במאונך לרחוב ובצמוד לקיר פיתוח. הפתרון המוצע מכיוון רחוב נרקיס מקובל. יש להתאים בהתאם לשינוי מיקום פתרון התברואה לעיל. · מוצעת נישת לבולני גז מחוץ לגבולות החלקה. לא ניתן לאשר. יש למקם בתוך גבולות החלקה בצורה שלא תפנה לרחוב ובהתאם להנחיות מרחביות. 17. תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- הבקשה מציעה תוכנית פיתוח		

צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג סכמת לפתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. 18. תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. 19. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. 20. עפ"י אישור חברת חשמל לא נדרש מהפונה חדר או מבנה לתחנת טרנספורמציה או מיתוג. 21. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל 22. הערות טכניות/שרטוטיות: · בחזיתות וחתכים יש להשלים קב קרקע טבעי. · יש להשלים פריסת גדרות מרחוב ישראליס למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חח"י חו"ד מח' הרישוי מצב סטטוטורי: במקום חלה תכנית המתאר 184523 המייעדת את החלקות לאיזור מגורים חדש הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה חניה. התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה: קיימות 5 יח"ד, לא מוצע תוספת יח"ד אלא מוצע איחוד של 2 יח"ד כך שנוצר 4 יח"ד – לא נדרשת חניה עפ"י התקן מאחר ולא מוצעת תוספת יח"ד. אך מוצעים 3 מקומות חניה - אין מניעה לאשר. המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית החניה עבור 4 יח"ד קיימות מוצע 3 מקומות חניה חדשים מוצעת חניה משותפת על שתי החלקות - אין מניעה לאשר וזאת מכוח סעיף 4.1.2.1 (9) בתכנית 10038.		

חו"ד מח' השימור - התקבלה הבקשה אושרה בתנאים אשר יהוו תנאים למתן היתר בניה ולקבלת תעודת גמר. חו"ד מחלקת דרכים – התקבלה הבקשה אושרה ע"י מח' דרכים : בקשה משוחררת בהתאם לחו"ד צוות בקרת תכנון תנועה (תב"ע 15375). יש לשמור על יציבות כביש סמוך - רח' נרקיס - בזמן פריצת פתח כניסה לחניה בדדר קיימת. יש לבצע אבן עליה לרכב מול כניסה לחניה. יש לשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – התקבלה. חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה. חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה חו"ד הנדסית חו"ד ההנדסית שהתקבלה היא תואמת לבקשה במסלול של הריסה ובניה- בקשה זו הינה במסלול של תוספות ע"כ נדרש להגיש חו"ד הנדסית עדכנית התואמת את סוג הבקשה וזאת כתנאי מעבר לגורמים. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה - תכנון מיטבי עפ"י הוראות תמ"א 38 בניית תוספת קומה וחצי מעל שתיים וחצי קומות קיימות - תכנון מיטבי עפ"י הוראות תמ"א 38 קווי בניין קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 10038 הינם : קווי בניין קדמיים לכיוון רחוב נרקיס ורחוב ישראלים – 3 מטר מגבול החלקה. קו בניין צידי – 2 מטר מגבול החלקה הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים פרט למרפסות זיז ולחלק משטח החניה. חריגת חניה מקווי הבניין – אין מניעה לאשר וזאת עפ"י סעיף 4.1.2.2 (9) חריגת מרפסות מקווי הבניין – מוצעות מעל מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר. יח"ד מס' 2 1 מוצעות הרחבות ליח"ד אלו בתת"ק - יש להציג שטח ההרחבות עד 25 מ"ר לכל יח"ד כמותר עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038 . ליח"ד אלו מוצעות הרחבות נוספות בקומות החדשות כמפורט בהמשך. יח"ד מס' 4 3		

לדירות אלו לא מוצע תוספות אלא רק מוצע חיזוק פנימי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתימות בעלי הזכויות לחיזוק המוצע לדירתם. לא מוצע פיתרון מיגוני לדירות אלו מאחר ולא מוצעות תוספות בניה. גישה לדירות אלו מוצע ע"י מדרגות היסטוריות קיימות - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מדרגות אלו כקיימות בהתאם לקיים כיום בפועל. יש להציג סגירה של פתח המעלית המוצעת בשטח דירה בקומה זו מאחר והמעלית משמשת יח"ד אחרת. תקרות קיימות יש להציג את התקרות הקיימות כקיימות ולא להריסה ולחשב את הקומות הקיימות מאחר ומדובר בבקשה במסלול תוספות ולא במסלול הריסה ובניה. מרחבים מוגנים מוצעים 2 ממ"ד בתת"ק עבור יח"ד מס' 1 ומס' 2 – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. ליח"ד מס' 3 ומס' 4 לא מוצע פיתרון מיגוני מאחר ולא מוצע עבורן תוספת שטחים אלא רק חיזוק פנימי. מחסנים מוצעים 2 מחסנים עבור 4 יח"ד בתחום קווי הבניין המותרים. אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים : הצגת שטחי מחסנים בהתאם למותר עפ"י תכנית 184523 (שטחי שירות תת"ק מותרים בטבלה 5 בהוראות התכנית). הצגת גובה מחסנים עד 2.20 מ' כמותר חדר טכני אין מניעה לאשר בכפוף להתאמה לשטח המותר עפ"י תכנית 184523. מרחבים מוגנים מוצעים 2 ממ"ד בתת"ק עבור יח"ד מס' 1 ומס' 2 – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. ליח"ד מס' 3 ומס' 4 לא מוצע פיתרון מיגוני מאחר ולא מוצע עבורן תוספת שטחים אלא רק חיזוק פנימי. מעלית מוצעות מעלית פנימית בתוך קונטור המבנה בתחום חלקה 73 – בתוך תחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאשר. פיתוח שטח 1. יש להציג תכנית פיתוח מפורטת, לפי המפורט בסעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. 2. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 3. יש להציג פיתרון ניקוז מי נגר עפ"י סעיף 6.19 בהוראות		

תכנית . 4. תברואה- מוצעים שני פתרונות תברואה, אחד עבור כל חלקה. הפתרון המוצע ברחוב ישראלים מקובל. הפתרון המוצע מכיוון רחוב נרקיס אינו מקובל משום שמוצע מחוץ לגבולות החלקה. ניתן להציע נישת האשפה בתוך גבולות החלקה בחלק המזרחי של הרמפה ובהתאם להנחיות המרחביות. 5. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- הבקשה מציעה פילר חשמל וגמל מים הפונים לרחוב ישראלים. הפתרון אינו מקובל. יש להציע במאונך לרחוב ובצמוד לקיר פיתוח. הפתרון המוצע מכיוון רחוב נרקיס מקובל. יש להתאים בהתאם לשינוי מיקום פתרון התברואה לעיל. 6. יש להציג מיקום פתרון אשפה, פתרון גז, גמל מים וארונות תשתיות בהתאם לדרישות מח' תכנון כנכתב לעיל. 7. גדרות- הגדר הקיימת והמדרגות מכיוון רחוב נרקיס ממוקמות מחוץ לגבולות החלקה. מוצעת פריצה בגדר עבור כניסה לחניה והשארת יתר הגדר הקיימת במקומה. מקובל תכנונית. במידה ותידרש הריסת הגדר והמדרגות בתחום זכות הדרך- תיהרס ותוצע גדר חדשה באופי הקיים בגבול החלקה. ??? מרפסות מרפסות זיז מוצעות בקומה ב' מעבר תחום קווי הבניין מעל מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות יש להציג חישוב שטחי מרפסות קיימות ומוצעות כמותר פ"י תקנות חישובי שטחים. מרפסות גג – ניתן לאשר. קומות ב' ג' – קומות חדשות מוצעות - קומות אלו משמשות הרחבות ליח"ד קיימות - דירות מס' 1 2 ניתן לאשר זאת עפ"י סעיף 4.1.2.1 (4). 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 הדיוור 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 מוצע ממ"ד בתת"ק ליח"ד אלו. הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. גג הבניין יש להוסיף שיפועים וניקוזים		

יש להציג פתח שחרור עשן לצד ולא ע"ג התקרה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות בוצע הליך פרסומי לא התקבלו התנגדויות .		
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/03/2021	בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה - תכנון מיטבי עפ"י הוראות תמ"א 38 בניית תוספת קומה וחצי מעל שתיים וחצי קומות קיימות - תכנון מיטבי עפ"י הוראות תמ"א 38

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	13
	מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	14
	• יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	15
	• יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור	16
	• יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור	17
	• אישור תיק התייעוד	18
	חתימות בעלי הזכויות דירות מס' 3 4 לחיזוק המוצע לדירתם	19
	אישור תברואה מעודכן עבור מיקום אשפה החדש	20
	אישור מהנדס תמ"א מעודכן בהתאם להחלטת וועדה	21
	תיקון מידות אשפה בהתאם לאישור תברואה ע"ג תכניות סופיות	22

המלצת האגף

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

התקבלה פניה מעורך הבקשה לשנות את שם מבקש הבקשה ממר לפידות שולם ת.ז. 336208921 וגבי לפידות חנה ת.ז. 040179269 למר מיכאל הורוביץ מס' דרכון ארה"ב 683584757, התקבלו מסמכים לבקשה זו חתומים ע"י עו"ד ישי נוימן מיופה כוח בשם המבקשים היוצאים והמבקש הנכנס.

לאור קבלת מסמכים הנדרשים (נסרקו לארכיב אופטי) להחלפת מבקש אין מניעה לאשר החלפת
שם המבקש למר מיכאל הורוביץ מס' דרכון 683584757.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2019/0111.01</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת חלקי מבנה קיים תוך שימור חזיתות ובניית מבנה חדש עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פאקטר שמואל
עורך הבקשה	אדריכל שוחט (קליגלר) אוריה
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

דון יוסף הנשיא 8, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959	5045	אזור מגורים 3	280

תאור הבקשה

ת.ב. 19/111.1 רחוב דון יוסף הנשיא 8 – תמ"א 38

גוש : 30069

חלקה : 45

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים. קיימות 4 יח"ד בבניין. מדובר במגרש בתחום העיר ההיסטורי ובניין היסטורי. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 5 קומות חדשות מעל 2 קומות תחתונות. במסגרת הבקשה מוצעות 10

יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 5.65 - קומת מחסנים – מוצעת קומת מחסנים ובה 6 מחסנים חדשים. מוצע חדר טכני עבור מונה חשמל ומים. מוצעים שטחי מעבר, חדר מדרגות חדש ומעלית.

מפלס 3.06 - תכנית קומה תחתונה – מוצעים 4 מחסנים חדשים בקומה זו. בנוסף מוצעים שטחים עיקריים וחדרי ממ"ד עבור יח"ד דופלקס ממפלס בקומת קרקע הכוללות חצרות אנגליות לאוורור. מוצעים שטחי מעבר וחדר מדרגות כהמשך למוצע בקומת מחסנים.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעות 2 יח"ד דופלקס בקומה. מפלס התחתון הינו במפלס 3.06 - ושם ממוקמים גם חדרי הממ"ד ליח"ד הנ"ל. כניסה לבניין הינה מחזית דרומית דרך שביל המובל מרחוב יוסף הנשיא. בנוסף, מוצע שטח מרוצף ליח"ד מערבית.

מפלסים 3.43, +6.86, +9.92, +12.98 קומות א', ב', ג', ד' – מוצעות 2 יח"ד בכל קומה, חדר ממ"ד בכל יח"ד, מרפסות זיז בחזיתות צפונית ומערבית.

מפלס 16.04 + מפלס עליית גג – אזור למערכות טכניות.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קים תיק תיעוד לפיו הבניין הוקם בשנות ה-30.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אופיר מנחם בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים ולעניין החניה וכן לעניין חו"ד שימור ותכנון עיר לנושא חריגה ממדיניות מע"ר צפון. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מחלקת תוש"יה בתאריך 20.2.2024. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 10 יח"ד חדשות. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק/שנלר. יש לשלם קרן חניה עבור 5 מקומות חניה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

לפי תכנית 5166ב' תקן נמוך 3: 1, בהריסה ובניה – 1: 1. יש להציע 10 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בתכנית. נראה כי לאור שימור הקומות הראשונות לא ניתן להציע חניה מאחר והמעבר הנותר הפנוי בחלקה הינו 2.5 מ' מירבי. בכפוף לחו"ד תושי"ה. מדיניות תכנונית – תכנון עיר לפי מדיניות מע"ר צפון, ניתן לבנות עד 4 קומות + גג רעפים ללא הגבהה. התכנית המוצעת חורגת בקומה ממדיניות מע"ר צפון ומציעה בניין בן 5 קומות. התכנית מציעה בינוי בן 5 קומות + גג רעפים, חריגה של קומה ממדיניות מע"ר צפון מאושרת. מאחר ומדובר בבניין קטן (2 קומות ו4 יח"ד בלבד), ע"פ מדיניות מהנדס העיר למבנים קטנים, אין לחרוג ממדיניות התכנון החלה על המגרש, במקרה זה 4 קומות. יש להציע בניין בן 4 קומות בהתאמה למדיניות מע"ר צפון ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. המלצה זו של מחלקת תכנון עיר להנמכת קומה הינה בהתאמה להמלצתה של מחלקת שימור אשר גם עליה לא מקובלת חריגה מהמדיניות במע"ר צפון במספר הקומות המבוקש. יש לציין כי היזם סירב לערוך כל שינוי בבקשה. ככל שיוחלט ע"י הועדה המקומית כי יש לתקן את התכנית בהתאם להמלצה, יש לחזור למחלקת התכנון לצורך תאום תכנוני. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת לבקשה. בקשה זו נפתחה מכיוון שפג תוקף החלטה לתיק 19/111 ולא ניתן היה להמשיך טיפול בתיק הנ"ל, על כן, נפתח התיק החדש 19/111.1 אשר פורסם מחדש. יש לציין כי ההתנגדות שהתקבלה הינה אותה התנגדות שהתקבלה בתיק 19/111. הבקשה בתיק 19/111 הנ"ל אושרה והועדה דחתה את ההתנגדות (לאחר שדחתה את ההכרעה על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסדר). עיקר ההתנגדות כפי שהתקבלה בבקשה זו : בעל יח"ד בבניין בדמי מפתח אשר הינו מבוגר ומעבר דירה בשבילו יהיה בלתי אפשרי בזמן הבנייה. בנוסף, באה כוחה של המתנגד טוענת כי בתיק הקודם על המבקשים היה להגיע עימם להסדר ודבר זה לא קרה. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 692.15 מ"ר, מוצע 484.13 מ"ר.		

יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. שטח טכני מוצע עומד על 2% המותרים בשטח של 5.6 מ"ר. מעברים מוצעים כשטחי מעבר ציבוריים, יש לשנות ולחשב כשטחי מעבר. מחסנים מוצעים 10 מחסנים בקומות המרתף כמספר היחיד המוצעות. שטחי המחסנים המוצעים הינם מעבר ל8% המותרים ע"פ מתאר 62 החלה במגרש. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. שטחי כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר כנדרש. מרפסות מוצעות מרפסות בכל החזיתות מחוץ לקווי בניין. ע"פ המלצת מחלקת שימור ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בניין רק כאשר הינן המשכיות ועוקבות למרפסות הנשארות מטעמי שימור. ע"פ תמונות המוטמעות על גבי ההרמוניקה וכן ע"פ חו"ד מחלקת שימור, במבנה הקיים קיימות מרפסות לכל החזיתות וע"כ, מרפסות אלו הינן מקוריות. המרפסות המוצעות בבקשה מוצעות בהתאמה למרפסות הקיימות והינן המשכיות ועוקבות למעט בקומות החדשות ב', ג', ד' בחזית דרומית אשר אותן לא ניתן לאשר. המרפסת בחזית דרומית בקומה א' הינה בהתאם למרפסת מקורית. תברואה מוצע מקום לאשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש להציג אישור בהתאם לבקשה הנ"ל. האישור במערכת אינו תואם לבקשה(מחלקת תברואה מציינת 16 יח"ד בעוד שמוצעות 10 יח"ד). גדרות יש להציג פריסת גדרות על גבי התכנית. תשתיות יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציג במסמכים, לרבות תוכניות, חתכים וחזיתות. לא תותר צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר. יש להציג מיקום גמל מים. יש למקמו לכיוון פנים החלקה ע"ג		

הגדר. יש להראות מיקום בלוני/צובר גז בתכנית פיתוח. 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. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30069 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי לאישור פתיחת תיק מיום 25.11.2018. חו"ד שימור ע"פ אישור שהתקבל ממחלקת השימור בתיק 2019/0111.00 בשנת 2018 מחלקת השימור אישרה את הבקשה בכפוף לשינויים אשר פורטו בועדת שימור שהתקיימה : להנמיך את המבנה בקומה בהתאם למדיניות מע"ר צפון המתירה בינוי עד 4 קומות. לשלים תיק תיעוד לצורך אינפורמציה נוספת לעניין הריסת פנים המבנה.	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

ביטול קומת המרתף המיועדת למגורים מאחר ופתרון האוורור היחיד המוצע הינו חצרות אנגליות אשר יתחברו לקיר לשימור קיים והחיבור יראה כטלאי. יש לשמר את הרעפים של הגג ולהשתמש בהם. לעניין המרפסות, ניתן להציע מרפסות, גם אם הינן סוכה, אך ורק אם הינן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור. חו"ד הועדה המחוזית נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה משמעותית למדיניות שנקבעה לאזור וכי אין לאשר את הקומה החמישית החורגת מהמדיניות. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מחלקת תוש"ה בתאריך 20.2.2024. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 10 יח"ד חדשות. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק/שנלר. יש לשלם קרן חניה עבור 5 מקומות חניה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לפי תכנית 5166ב' תקן נמוך 3: 1, בהריסה ובניה – 1: 1. יש להציע 10 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בתכנית. נראה כי לאור שימור הקומות הראשונות לא ניתן להציע חניה מאחר והמעבר הנותר הפנוי בחלקה הינו 2.5 מ' מירבי. בכפוף לחו"ד תוש"ה. מדיניות תכנונית – תכנון עיר לפי מדיניות מע"ר צפון, ניתן לבנות עד 4 קומות + גג רעפים ללא הגבהה. התכנית המוצעת חורגת בקומה ממדיניות מע"ר צפון ומציעה בניין בן 5 קומות. התכנית מציעה בינוי בן 5 קומות + גג רעפים, חריגה של קומה ממדיניות מע"ר צפון מאושרת. מאחר ומדובר בבניין קטן(2 קומות ו4 יח"ד בלבד), ע"פ מדיניות מהנדס העיר למבנים קטנים, אין לחרוג ממדיניות התכנון החלה על המגרש, במקרה זה 4 קומות. יש להציע בניין בן 4 קומות בהתאמה למדיניות מע"ר צפון ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. המלצה זו של מחלקת תכנון עיר להנמכת קומה הינה בהתאמה להמלצתה של מחלקת שימור אשר גם עליה לא מקובלת חריגה מהמדיניות במע"ר צפון במספר הקומות המבוקש. יש לציין כי היזם סירב לערוך כל שינוי בבקשה. ככל שיוחלט ע"י הועדה המקומית כי יש לתקן את התכנית בהתאם להמלצה,		

יש לחזור למחלקת התכנון לצורך תאום תכנוני. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת חלקי מבנה קיים בן 2 קומות ו4 יח"ד, ובניית בניין חדש בן 5 קומות ו10 יח"ד. בניית 10 מחסנים בשטח של 20 מ"ר. הקלה מקו בניין קדמי בכ-1 מ' בהתאם לבניינים הבנויים ברחוב מצומת לצומת. הקלה מקו בניין אחורי. הקלה בגובה. הקלה בקומות. קווי בניין ע"פ תכנית 10038 במבנים להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית קווי הבניין יהיו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. בתכנית הנ"ל קווי הבניין מסומנים כנדרש בתכנית. ישנה חריגה בקומות הקיימות וזאת עקב הקירות לשימור. ניתן לאשר חריגה זו. בקומות החדשות ישנה חריגה בקו בניין קדמי. ניתן לאשר וזאת לאור כך שפורסמה הקלה לחריגה בקו בניין קדמי בקונטור המבנה ההיסטורי ע"פ מרבית הבניינים ברחוב מצומת לצומת. בחזיתות צידיות אין חריגה של בינוי והינם בהתאמה לקונטור המבנה ההיסטורי, למעט חריגה של מרפסות אותן ניתן יהיה לאשר רק אם יהיו עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות מטעמי שימור (ע"ע סעיף מרפסות). חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבניוי 692.15 מ"ר, מוצע 484.13 מ"ר. יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. שטח טכני מוצע עומד על 2% המותרים בשטח של 5.6 מ"ר. מעברים מוצעים כשטחי מעבר ציבוריים, יש לשנות ולחשב כשטחי מעבר.		

מחסנים מוצעים 10 מחסנים בקומות המרתף כמספר היח"ד המוצעות. שטחי המחסנים המוצעים הינם מעבר ל-8% המותרים ע"פ מתאר 62 החלה במגרש. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. שטחי כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר כנדרש. מרפסות מוצעות מרפסות בכל החזיתות מחוץ לקווי בניין. ע"פ המלצת מחלקת שימור ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בניין רק כאשר הינן המשכיות ועוקבות למרפסות הנשארות מטעמי שימור. ע"פ תמונות המוטמעות על גבי ההרמוניקה וכן ע"פ חו"ד מחלקת שימור, במבנה הקיים קיימות מרפסות לכל החזיתות וע"כ, מרפסות אלו הינן מקוריות. המרפסות המוצעות בבקשה מוצעות בהתאמה למרפסות הקיימות והינן המשכיות ועוקבות למעט בקומות החדשות ב', ג', ד' בחזית דרומית אשר אותן לא ניתן לאשר. המרפסת בחזית דרומית בקומה א' הינה בהתאם למרפסת מקורית. תברואה מוצע מקום לאשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש להציג אישור בהתאם לבקשה הנ"ל. האישור במערכת אינו תואם לבקשה(מחלקת תברואה מציינת 16 יח"ד בעוד שמוצעות 10 יח"ד). גדרות יש להציג פריסת גדרות על גבי התכנית. תשתיות יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תוכניות, חתכים וחזיתות. לא תותר צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר. יש להציג מיקום גמל מים. יש למקמו לכיוון פנים החלקה ע"ג הגדר. יש להראות מיקום בלוני/צובר גז בתכנית פיתוח. 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. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a התנגדויות התקבלה התנגדות אחת לבקשה. בקשה זו נפתחה מכיוון שפג תוקף החלטה בתיק 19/111 ולא ניתן היה להמשיך טיפול בתיק הנ"ל, על כן, נפתח התיק החדש 19/111.1 אשר פורסם מחדש. יש לציין כי ההתנגדות שהתקבלה הינה אותה התנגדות שהתקבלה בתיק 19/111. הבקשה בתיק 19/111 הנ"ל אושרה והועדה דחתה את ההתנגדות(לאחר שדחתה את ההכרעה על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסדר). עיקר ההתנגדות כפי שהתקבלה בבקשה זו : בעל יח"ד בבניין בדמי מפתח אשר הינו מבוגר ומעבר דירה בשבילו יהיה בלתי אפשרי בזמן הבנייה. בנוסף, באה כוחה של המתנגד טוענת כי בתיק הקודם על המבקשים היה להגיע עימם להסדר ודבר זה לא קרה.		
לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין האם לזמן מתנגדים. במידה ותחליט הועדה כי אין לזמן את המתנגד, מובאת הבקשה להכרעה בפני הועדה לעניין החנייה וכן לעניין חריגת הבקשה מהמדיניות והמלצות מחלקת תכנון, שימור וכן הועדה המחוזית להנמכת המבנה ע"י הורדת הקומה החמישית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	07/10/2024	בדיקת המלצה

המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה). לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין האם לזמן מתנגדים. במידה ותחליט הועדה כי אין לזמן את המתנגד, מובאת הבקשה להכרעה בפני הועדה לעניין החנייה וכן לעניין חריגת הבקשה מהמדיניות והמלצות מחלקת תכנון, שימור וכן הועדה המחוזית להנמכת המבנה ע"י הורדת הקומה החמישית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30069 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי לאישור פתיחת תיק מיום 25.11.2018. חו"ד שימור	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

ע"פ אישור שהתקבל ממחלקת השימור בתיק 2019/0111.00 בשנת 2018 מחלקת השימור אישרה את הבקשה בכפוף לשינויים אשר פורטו בוועדת שימור שהתקיימה : להנמיך את המבנה בקומה בהתאם למדיניות מע"ר צפון המתירה בינוי עד 4 קומות. לשלים תיק תיעוד לצורך אינפורמציה נוספת לעניין הריסת פנים המבנה. ביטול קומת המרתף המיועדת למגורים מאחר ופתרון האוורור היחיד המוצע הינו חצרות אנגליות אשר יתחברו לקיר לשימור קיים והחיבור ייראה כטלאי. יש לשמר את הרעפים של הגג ולהשתמש בהם. לעניין המרפסות, ניתן להציע מרפסות, גם אם הינן סוכה, אך ורק אם הינן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור. חו"ד הועדה המחוזית נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה משמעותית למדיניות שנקבעה לאזור וכי אין לאשר את הקומה החמישית החורגת מהמדיניות. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מחלקת תוש"ה בתאריך 20.2.2024. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 10 יח"ד חדשות. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק/שנלר. יש לשלם קרן חניה עבור 5 מקומות חניה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לפי תכנית 5166ב' תקן נמוך 3:1, בהריסה ובניה – 1:1. יש להציע 10 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בתכנית. נראה כי לאור שימור הקומות הראשונות לא ניתן להציע חניה מאחר והמעבר הנותר הפנוי בחלקה הינו 2.5 מ' מירבי. בכפוף לחו"ד תוש"ה. מדיניות תכנונית – תכנון עיר לפי מדיניות מע"ר צפון, ניתן לבנות עד 4 קומות + גג רעפים ללא הגבהה. התכנית המוצעת חורגת בקומה ממדיניות מע"ר צפון ומציעה בניין בן 5 קומות. התכנית מציעה בינוי בן 5 קומות + גג רעפים, חריגה של קומה		

ממדיניות מע"ר צפון מאושרת. מאחר ומדובר בבניין קטן(2 קומות ו4 יח"ד בלבד), ע"פ מדיניות מהנדס העיר למבנים קטנים, אין לחרוג ממדיניות התכנון החלה על המגרש, במקרה זה 4 קומות. יש להציע בניין בן 4 קומות בהתאמה למדיניות מע"ר צפון ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. המלצה זו של מחלקת עיר להנמכת קומה הינה בהתאמה להמלצתה של מחלקת שימור אשר גם עליה לא מקובלת חריגה מהמדיניות במע"ר צפון במספר הקומות המבוקש. יש לציין כי היזם סירב לערוך כל שינוי בבקשה. ככל שיוחלט ע"י הועדה המקומית כי יש לתקן את התכנית בהתאם להמלצה, יש לחזור למחלקת התכנון לצורך תאום תכנוני. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת חלקי מבנה קיים בן 2 קומות ו4 יח"ד, ובניית בניין חדש בן 5 קומות ו10 יח"ד. בניית 10 מחסנים בשטח של 20 מ"ר. הקלה מקו בניין קדמי בכ-1 מ' בהתאם לבניינים הבנויים ברחוב מצומת לצומת. הקלה מקו בניין אחורי. הקלה בגובה. הקלה בקומות. קווי בניין ע"פ תכנית 10038 במבנים להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית קווי הבניין יהיו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. בתכנית הנ"ל קווי הבניין מסומנים כנדרש בתכנית. ישנה חריגה בקומות הקיימות וזאת עקב הקירות לשימור. ניתן לאשר חריגה זו. בקומות החדשות ישנה חריגה בקו בניין קדמי. ניתן לאשר וזאת לאור כך שפורסמה הקלה לחריגה בקו בנין קדמי בקונטור המבנה ההיסטורי ע"פ מרבית הבניינים ברחוב מצומת לצומת. בחזיתות צידיות אין חריגה של בינוי והינם בהתאמה לקונטור המבנה ההיסטורי, למעט חריגה של מרפסות אותן ניתן יהיה לאשר רק אם יהיו עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות מטעמי שימור (ע"ע סעיף מרפסות).		

חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 692.15 מ"ר, מוצע 484.13 מ"ר. יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל מרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. שטח טכני מוצע עומד על 2% המותרים בשטח של 5.6 מ"ר. מעברים מוצעים כשטחי מעבר ציבוריים, יש לשנות ולחשב כשטחי מעבר. מחסנים מוצעים 10 מחסנים בקומות המרתף כמספר היחיד המוצעות. שטחי המחסנים המוצעים הינם מעבר ל8% המותרים ע"פ מתאר 62 החלה במגרש. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. שטחי כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר כנדרש. מרפסות מוצעות מרפסות בכל החזיתות מחוץ לקווי בניין. ע"פ המלצת מחלקת שימור ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בניין רק כאשר הינן המשכיות ועוקבות למרפסות הנשארות מטעמי שימור. ע"פ תמונות המוטמעות על גבי ההרמוניקה וכן ע"פ חו"ד מחלקת שימור, במבנה הקיים קיימות מרפסות לכל החזיתות וע"כ, מרפסות אלו הינן מקוריות. המרפסות המוצעות בבקשה מוצעות בהתאמה למרפסות הקיימות והינן המשכיות ועוקבות למעט בקומות החדשות ב', ג', ד' בחזית דרומית על מנת לאפשר מרפסות סוכה. המרפסת בחזית דרומית בקומה א' הינה בהתאם למרפסת מקורית. תברואה מוצע מקום לאשפה על גבול המגרש בפניה הצפון מערבית. יש להציג אישור בהתאם לבקשה הנ"ל. האישור במערכת אינו תואם לבקשה(מחלקת תברואה מציינת 16 יח"ד בעוד שמוצעות 10 יח"ד). גדרות יש להציג פריסת גדרות על גבי התכנית. תשתיות יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציגן		

במסמכים, לרבות תוכניות, חתכים וחזיתות. לא תותר צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר. יש להציג מיקום גמל מים. יש למקמו לכיוון פנים החלקה ע"ג הגדר. יש להראות מיקום בלוני/צובר גז בתכנית פיתוח. 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. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלה ההתנגדות אחת לבקשה. בקשה זו נפתחה מכיוון שפג תוקף החלטה לתיק 19/111 ולא ניתן היה להמשיך טיפול בתיק הנ"ל, על כן, נפתח התיק החדש 19/111.1 אשר פורסם מחדש. יש לציין כי ההתנגדות שהקבלה הינה אותה התנגדות שהתקבלה בתיק 19/111. הבקשה בתיק 19/111 הנ"ל אושרה והועדה דחתה את ההתנגדות(לאחר שדחתה את ההכרעה על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסדר). עיקר ההתנגדות כפי שהתקבלה בבקשה זו : בעל יח"ד בבניין בדמי מפתח אשר הינו מבוגר ומעבר דירה בשבילו יהיה בלתי אפשרי בזמן הבנייה. בנוסף, באה כוחה של המתנגד טוענת כי בתיק הקודם על המבקשים היה להגיע עימם להסדר ודבר זה לא קרה.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שימור). לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין האם לזמן מתנגדים.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

במידה ותחליט הועדה כי אין לזמן את המתנגד, מובאת הבקשה להכרעה בפני הועדה לעניין החנייה וכן לעניין חריגת הבקשה מהמדיניות והמלצות מחלקת תכנון, שימור וכן הועדה המחוזית להנמכת המבנה ע"י הורדת הקומה החמישית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שימור). לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין האם לזמן מתנגדים. במידה ותחליט הועדה כי אין לזמן את המתנגד, מובאת הבקשה להכרעה בפני הועדה לעניין החנייה וכן לעניין חריגת הבקשה מהמדיניות והמלצות מחלקת תכנון, שימור וכן הועדה המחוזית להנמכת המבנה ע"י הורדת הקומה החמישית. 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.	30/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30069 תחילת תוקף : 16/07/1959	30/06/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 חוו"ד הנדסית התקבלה חוו"ד של מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי לאישור פתיחת תיק מיום 25.11.2018. חוו"ד שימור ע"פ אישור שהתקבל ממחלקת השימור בתיק 2019/0111.00 בשנת 2018 מחלקת השימור אישרה את הבקשה בכפוף לשינויים אשר פורטו בועדת שימור שהתקיימה: להנמיך את המבנה בקומה בהתאם למדיניות מע"ר צפון המתירה בינוי עד 4 קומות. לשלים תיק תיעוד לצורך אינפורמציה נוספת לעניין הריסת פנים המבנה. ביטול קומת המרתף המיועדת למגורים מאחר ופתרון האוורור היחיד המוצע הינו חצרות אנגליות אשר יתחברו לקיר לשימור קיים והחיבור יראה כטלאי. יש לשמר את הרעפים של הגג ולהשתמש בהם. לעניין המרפסות, ניתן להציע מרפסות, גם אם הינן סוכה, אך ורק אם הינן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור. חוו"ד הועדה המחוזית נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה משמעותית למדיניות שנקבעה לאזור וכי אין לאשר את הקומה החמישית החורגת מהמדיניות. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מחלקת תוש"יה בתאריך 20.2.2024. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 10 יח"ד חדשות. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק"שנלק. יש לשלם קרן חניה עבור 5 מקומות חניה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לפי תכנית 5166ב' תקן נמוך 3:1, בהריסה ובניה – 1:1. יש להציע 10 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בתכנית. נראה כי לאור שימור הקומות הראשונות לא ניתן להציע חניה מאחר		

והמעבר הנותר הפנוי בחלקה הינו 2.5 מ' מירבי. בכפוף לחו"ד תושי"ה. מדיניות תכנונית – תכנון עיר לפי מדיניות מע"ר צפון, ניתן לבנות עד 4 קומות + גג רעפים ללא הגבהה. התכנית המוצעת חורגת בקומה ממדיניות מע"ר צפון ומציעה בניין בן 5 קומות. התכנית מציעה בינוי בן 5 קומות + גג רעפים, חריגה של קומה ממדיניות מע"ר צפון מאושרת. מאחר ומדובר בבניין קטן (2 קומות ו4 יח"ד בלבד), ע"פ מדיניות מהנדס העיר למבנים קטנים, אין לחרוג ממדיניות התכנון החלה על המגרש, במקרה זה 4 קומות. יש להציע בניין בן 4 קומות בהתאמה למדיניות מע"ר צפון ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. המלצה זו של מחלקת עיר להנמכת קומה הינה בהתאמה להמלצתה של מחלקת שימור אשר גם עליה לא מקובלת חריגה מהמדיניות במע"ר צפון במספר הקומות המבוקש. יש לציין כי היזם סירב לערוך כל שינוי בבקשה. ככל שיוחלט ע"י הועדה המקומית כי יש לתקן את התכנית בהתאם להמלצה, יש לחזור למחלקת התכנון לצורך תאום תכנוני. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת חלקי מבנה קיים בן 2 קומות ו4 יח"ד, ובניית בניין חדש בן 5 קומות ו10 יח"ד. בניית 10 מחסנים בשטח של 20 מ"ר. הקלה מקו בניין קדמי בכ-1 מ' בהתאם לבניינים הבנויים ברחוב מצומת לצומת. הקלה מקו בניין אחורי. הקלה בגובה. הקלה בקומות. קווי בניין ע"פ תכנית 10038 במבנים להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית קווי הבניין יהיו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. בתכנית הנ"ל קווי הבניין מסומנים כנדרש בתכנית. ישנה חריגה		

בקומות הקיימות וזאת עקב הקירות לשימור. ניתן לאשר חריגה זו. בקומות החדשות ישנה חריגה בקו בניין קדמי. ניתן לאשר וזאת לאור כך שפורסמה הקלה לחריגה בקו בניין קדמי בקונטור המבנה ההיסטורי ע"פ מרבית הבניינים ברחוב מצומת לצומת. בחזיתות צידיות אין חריגה של בינוי והינם בהתאמה לקונטור המבנה ההיסטורי, למעט חריגה של מרפסות אותן ניתן יהיה לאשר רק אם יהיו עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות מטעמי שימור (ע"ע סעיף מרפסות). חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 692.15 מ"ר, מוצע 484.13 מ"ר. יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. שטח טכני מוצע עומד על 2% המותרים בשטח של 5.6 מ"ר. מעברים מוצעים כשטחי מעבר ציבוריים, יש לשנות ולחשב כשטחי מעבר. מחסנים מוצעים 10 מחסנים בקומות המרתף כמספר היחיד המוצעות. שטחי המחסנים המוצעים הינם מעבר ל8% המותרים ע"פ מתאר 62 החלה במגרש. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. שטחי כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר כנדרש. מרפסות מוצעות מרפסות בכל החזיתות מחוץ לקווי בניין. ע"פ המלצת מחלקת שימור ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בניין רק כאשר הינן המשכיות ועוקבות למרפסות הנשארות מטעמי שימור. ע"פ תמונות המוטמעות על גבי ההרמוניקה וכן ע"פ חו"ד מחלקת שימור, במבנה הקיים קיימות מרפסות לכל החזיתות וע"כ, מרפסות אלו הינן מקוריות. המרפסות המוצעות בבקשה מוצעות בהתאמה למרפסות הקיימות והינן המשכיות ועוקבות למעט בקומות החדשות ב', ג', ד' בחזית דרומית על מנת לאפשר מרפסות סוכה. המרפסת בחזית דרומית בקומה א' הינה בהתאם למרפסת מקורית. תברואה מוצע מקום לאשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש להציג אישור בהתאם לבקשה הנ"ל. האישור במערכת אינו תואם לבקשה(מחלקת תברואה מציינת 16 יח"ד בעוד שמוצעות		

10 יח"ד). גדרות יש להציג פריסת גדרות על גבי התכנית. תשתיות יש להטמיע את כל המערכות המיוזג בחלל גג הרעפים ולהציג במסמכים, לרבות תוכניות, חתכים וחזיתות. לא תותר צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיוזג אוויר. יש להציג מיקום גמל מים. יש למקמו לכיוון פנים החלקה ע"ג הגדר. יש להראות מיקום בלוני/צובר גז בתכנית פיתוח. 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. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלה התנגדות אחת לבקשה. בקשה זו נפתחה מכיוון שפג תוקף החלטה לתיק 19/111 ולא ניתן היה להמשיך טיפול בתיק הנ"ל, על כן, נפתח התיק החדש 19/111.1 אשר פורסם מחדש. יש לציין כי ההתנגדות שהקבלה הינה אותה התנגדות שהתקבלה בתיק 19/111. הבקשה בתיק 19/111 הנ"ל אושרה והועדה דחתה את ההתנגדות(לאחר שדחתה את ההכרעה על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסדר). עיקר ההתנגדות כפי שהתקבלה בבקשה זו : בעל יח"ד בבניין בדמי מפתח אשר הינו מבוגר ומעבר דירה בשבילו יהיה בלתי אפשרי בזמן הבנייה. בנוסף, באה כוחה של המתנגד טוענת כי בתיק הקודם על המבקשים היה להגיע עימם להסדר ודבר זה לא קרה.		
	16/01/2024	השלמת פרסום

הריסת חלקי מבנה קיים בן 2 קומות ו 4 יח"ד ובניית בניין חדש בן 5 קומות ו 10 יח"ד מעל קומת מגורים וקומת מחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 לחזוק מבנים מפני רעידות אדמה בניית 10 מחסנים בשטח של 20 מ"ר במקום 8% כמותר הקלה מקו בנין קדמי בכ 1 מ' בהתאם לבניינים הבנויים ברחוב מצומת לצומת ובהמשך לחזית היסטורית קיימת לשימור הקלה מקו בנין אחורי בהמשך לחזית היסטורית קיימת לשימור הקלה בגובה הקלה בקומות		לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	15
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	16
	יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח - חניון השוק/שנלק	17
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	18
	. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	19
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום	20
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית	21
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.	22
	יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור.	23
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	24

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים ולעניין החניה וכן לעניין חו"ד שימור ותכנון עיר לנושא חריגה ממדיניות מע"ר צפון.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מחלקת תוש"יה בתאריך 20.2.2024. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 10 יח"ד חדשות. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק/שנלר. יש לשלם קרן חניה עבור 5 מקומות חניה.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

לפי תכנית 5166ב' תקן נמוך 3:1, בהריסה ובניה – 1:1. יש להציע 10 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בתכנית. נראה כי לאור שימור הקומות הראשונות לא ניתן להציע חניה מאחר והמעבר הנותר הפנוי בחלקה הינו 2.5 מ' מירבי. בכפוף לחו"ד תוש"יה.

מדיניות תכנונית – תכנון עיר

לפי מדיניות מע"ר צפון, ניתן לבנות עד 4 קומות + גג רעפים ללא הגבהה. התכנית המוצעת חורגת בקומה ממדיניות מע"ר צפון ומציעה בניין בן 5 קומות.

התכנית מציעה בינוי בן 5 קומות + גג רעפים, חריגה של קומה ממדיניות מע"ר צפון מאושרת. מאחר ומדובר בבניין קטן (2 קומות ו-4 יח"ד בלבד), ע"פ מדיניות מהנדס העיר למבנים קטנים, אין לחרוג ממדיניות התכנון החלה על המגרש, במקרה זה 4 קומות. יש להציע בניין בן 4 קומות בהתאמה למדיניות מע"ר צפון ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

המלצה זו של מחלקת תכנון עיר להנמכת קומה הינה בהתאמה להמלצתה של מחלקת שימור אשר גם עליה לא מקובלת חריגה מהמדיניות במע"ר צפון במספר הקומות המבוקש.

יש לציין כי היזם סירב לערוך כל שינוי בבקשה. ככל שיוחלט ע"י הועדה המקומית כי יש לתקן את התכנית בהתאם להמלצה, יש לחזור למחלקת התכנון לצורך תאום תכנוני.

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת לבקשה. בקשה זו נפתחה מכיוון שפג תוקף החלטה לתיק 19/111 ולא ניתן היה להמשיך טיפול בתיק הנ"ל, על כן, נפתח התיק החדש 19/111.1 אשר פורסם מחדש. יש לציין כי ההתנגדות שהתקבלה הינה אותה התנגדות שהתקבלה בתיק 19/111. הבקשה בתיק 19/111 הנ"ל אושרה והועדה דחתה את ההתנגדות (לאחר שדחתה את ההכרעה על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסדר).

עיקר ההתנגדות כפי שהתקבלה בבקשה זו :

בעל יח"ד בבניין בדמי מפתח אשר הינו מבוגר ומעבר דירה בשבילו יהיה בלתי אפשרי בזמן הבנייה.

בנוסף, באה כוחה של המתנגד טוענת כי בתיק הקודם על המבקשים היה להגיע עימם להסדר

ודבר זה לא קרה.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 692.15 מ"ר, מוצע 484.13 מ"ר.

יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר.

שטח טכני מוצע עומד על 2% המותרים בשטח של 5.6 מ"ר.

מעברים מוצעים כשטחי מעבר ציבוריים, יש לשנות ולחשב כשטחי מעבר.

מחסנים

מוצעים 10 מחסנים בקומות המרתף כמספר היחיד המוצעות.

שטחי המחסנים המוצעים הינם מעבר ל-8% המותרים ע"פ מתאר 62 החלה במגרש. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. שטחי כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר כנדרש.

מרפסות

מוצעות מרפסות בכל החזיתות מחוץ לקווי בניין.

ע"פ המלצת מחלקת שימור ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בניין רק כאשר הינן המשכיות ועוקבות למרפסות הנשארות מטעמי שימור. ע"פ תמונות המוטמעות על גבי ההרמוניקה וכן ע"פ חו"ד מחלקת שימור, במבנה הקיים קיימות מרפסות לכל החזיתות וע"כ, מרפסות אלו הינן מקוריות. המרפסות המוצעות בבקשה מוצעות בהתאמה למרפסות הקיימות והינן המשכיות ועוקבות למעט בקומות החדשות ב', ג', ד' בחזית דרומית אשר אותן לא ניתן לאשר. המרפסת בחזית דרומית בקומה א' הינה בהתאם למרפסת מקורית.

תברואה

מוצע מקום לאשפה על גבול המגרש בפניה הצפון מערבית. יש להציג אישור בהתאם לבקשה הנ"ל. האישור במערכת אינו תואם לבקשה (מחלקת תברואה מציינת 16 יח"ד בעוד שמוצעות 10 יח"ד).

גדרות

יש להציג פריסת גדרות על גבי התכנית.

תשתיות

יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תוכניות, חתכים וחזיתות. לא תותר צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר.

יש להציג מיקום גמל מים. יש למקמו לכיוון פנים החלקה ע"ג הגדר. יש להראות מיקום

בלוני/צובר גז בתכנית פיתוח.

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.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2024/0346.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת מ"מדים שטחים עיקריים תוספת שתיים וחצי קומות חדשות ע"פי תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה התחדשות ב.ע.י בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ארד זאב
מתכנן השלד	מהנדס דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

בית וגן 10 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	118	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	1118	אזור מגורים 1..	
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			
1155	תחילת תוקף	13/05/1965	43	דרך חדשה או הרחבה	
1284	תחילת תוקף	05/05/1966			
1284	תחילת תוקף	05/05/1966			
1284	תחילת תוקף	05/05/1966	1	אזור מגורים 1..	
1284	תחילת תוקף	05/05/1966	2	דרך חדשה או הרחבה	
86256	תחילת תוקף	08/10/2016			
86256	תחילת תוקף	08/10/2016			
86256	תחילת תוקף	08/10/2016	3	דרך מוצעת	320
86256	תחילת תוקף	08/10/2016	4	דרך מאושרת	59

תאור הבקשה

גוש : 30164

חלקה : 118

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 2 אגפים במפלסים נפרדים. המבנה הראשי נמצא על חזית רחוב בית וגן וכולל 3 קומות מעל קומה מסחרית. המבנה השני קיים מאחורי המבנה הראשי לכיוון מערב ונבנה במפלס גבוה וכולל 2 קומות מגורים מעל קומה טכנית. בבניין קיימות 17 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו 14 יח"ד. סה"כ 32 יח"ד. בנוסף, במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות לשטחי המסחר בקומת הקרקע.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלס 5.76 - קומת חדר טרפו – מוצעו חדר מדרגות ירידה לחדר טרפו חדש.

מפלס 0.00 קומת קרקע – קומה מסחרית קיימת אשר לה מוצעות הרחבות בחזית הקדמית צפונית מזרחית שלה תחת שטחי הרחבות ובמסגרת 20% הניתנים להרחבת שטחי מסחר. מוצע ממ"מ עבור שטח המסחר. מוצע למסחר חדר קרטונים בחלקו המערבי דרומי של המבנה. בנוסף לכך, מצידו המזרחי והמערבי של המבנה מוצעות 2 כניסות חדשות הכוללות לובי במקום מקלטים המתייתרים, מוצעים שטחי מעבר חדשים וכן מעליות חדשות. לחדרי המדרגות הקיימים מוצעת חלוקה מחדש בהתאם לתכנון החדש של הכניסות לאגפי המגורים. מעלית עבור כל אגף. מוצע חדר מדרגות חיצונית עבור ירידה לחדר הטרפו.

מפלס 4.50 + קומה 1 – קומה קיימת ובה קיימות 5 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל ממ"דים וכן הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. בחלקו המזרחי של המבנה קיימות 3 יח"ד להן מוצע שינוי במערכת חדר המדרגות וכן מעלית חדשה. בחלקו המערבי של המבנה קיימות 2 יח"ד להן גם כן מוצע שינוי במערכת חדר המדרגות, שטחי מעבר חדשים ומעלית חדשה. לכלל היח"ד מוצעות מרפסות זיז. בנוסף בחלקו הדרומי של המגרש מוצע מחסן בודד במקום חדר הסקה המתייתר.

מפלסים 6.92 +, 7.50 + קומה 2 – מפלס זה מתחלק לשני אגפים קיימים. בחלקו הצפוני של המגרש ישנו אגף ובו יח"ד אחת במפלס 6.92 + אשר לו מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדר ממ"ד. ליח"ד הנ"ל מוצעת חצר. בחלקו הדרומי של המבנה קיימות 5 יח"ד במפלס 7.50 + להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד וכן מוצעת הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. מוצעות מרפסות זיז לכלל היח"ד. שטחי המעבר, חדרי המדרגות והמעליות ב2 האגפים החדשים ממשיכים בהמשך למוצע בקומות התחתונות.

מפלסים 9.92 +, 10.50 + קומה 3 – בחלקו הצפוני של המגרש ישנו אגף ובו יח"ד אחת במפלס 9.92 + אשר לו מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדר ממ"ד. ליח"ד הנ"ל מוצעת מרפסת זיז. בחלקו הדרומי של המבנה קיימות 5 יח"ד במפלס 10.50 + להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד וכן מוצעת הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. מוצעות מרפסות זיז לכלל היח"ד. שטחי המעבר, חדרי המדרגות והמעליות ב2 האגפים החדשים ממשיכים בהמשך למוצע בקומות התחתונות.

מפלס 13.50 + קומה 4 – קומה חדשה המוצעת בהתאם לקונטור האגפים של הקומות הקיימות ומחולקת ל2 אגפים בהתאמה. באגף הבודד בחלקו הצפוני מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסות זיז וגג. בחלקו הדרומי של המבנה מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיז וגג. חדרי המדרגות, שטחי המעבר והמעליות מוצעים בהתאמה למעל לקומות הקיימות. בקומה זו, מפלסי האגפים מתיישרים והופכים להיות באותו מפלס 13.50 +.

מפלס 17.00 + קומה 5 – קומה חדשה המוצעת בהתאם לקונטור האגפים של הקומות הקיימות ומחולקת

ל2 אגפים בהתאמה. באגף הבודד בחלקו הצפוני מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסות זיז. בחלקו הדרומי של המבנה מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיז. חדרי המדרגות, שטחי המעבר והמעלית מוצעים בהתאמה למעל לקומות הקיימות. בקומה זו, מפלסי האגפים מתיישרים והופכים להיות באותו מפלס +17.00.

מפלס +20.50 קומה 6 – קומה חדשה חלקית המוצעת בהתאם לקונטור האגפים של הקומות הקיימות ומחולקת ל2 אגפים בהתאמה חלקית בהתאם לדרישה של קומה חלקית. באגף הבודד בחלקו הצפוני מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת וגג. בחלקו הדרומי של המבנה מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיז וגג. חדרי המדרגות, שטחי המעבר והמעלית מוצעים בהתאמה למעל לקומות הקיימות. בקומה זו, מפלסי האגפים מתיישרים והופכים להיות באותו מפלס +20.50.

מפלס +24 קומת גג – בחלקו הדרומי שלל המבנה מוצעת יציאה מכל חדר מדרגות אל גג טכני. בחלקו הצפוני של המבנה באגף הבודד מוצע סולם עלייה לגג ממפלס +20.50.

לא קיים היתר בנייה מקורי למבנה. ישנו תשריט בית משוף.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1284 משנת 1966 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר שיושלמו התנאים, תבוא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 86256 תחילת תוקף : 08/10/2016 ייעוד הקרקע : דרך מאושרת חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק רישוי מיום 9.11.203. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של מחלקת תוש"ה(משלב תכנון עיר, בשלב בקרה מרחבית טרם ניתנה חו"ד) : מוצעות 14 יח"ד חדשות אשר להן ע"פ תקן נדרשים 19 מקומות חניה. מוצעת תוספת של 4 מקומות חניה בתחום הדרך הציבורית. חסרים 16 מקומות חניה. ישנו קרן חניה באזור, חניון שע"צ. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור רשות התמרור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : חניות 17-20 בנספח התנועה בחלק הצפוני של התכנית מחוץ למגרש המגורים. שטח זה הינו חלק מתכנית מאושרת 86256 שייעדה אותו לדרך, ומסמנת במקום זה את החניות האלו לצד כניסה לחניון תת"ק. כיום לא מקודם היתר מכוח תכנית זו. יש להחסיר חניות אלו מחישוב חניות בתכנית התנועה. נספח התנועה אינו תואם לחניות המסומנות בתכנית הפיתוח, יש לעדכן נספח תנועה בהתאם לחו"ד זו ולהעביר לאישור תוש"ה.	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית מתאר 2000 למגרשים מעל דונם – עד 8 קומות, 320% בנייה מירביים. התכנית המוצעת חורגת ממדיניות מתאר 2000 באחוזי הבנייה אך כיוון שהחריגה אינה משמעותית והבקשה מציעה התחדשות של מרקם ותיק, תוספת יח"ד ושטחי מסחר, אחוזי הבנייה המוצעים מקובלים. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות צמצום מספר יח"ד הקטנות מ80 מ"ר – ממגבלות של תכנון ועיצוב אדריכלי. הוספת 2.5 קומות מעל למבנה קיים בן 4 קומות – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הוספת 14 יח"ד חדשות מעבר ל19 קיימות במבנה – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. חריגה בקו בניין לממ"ד באגף דרומי עד 17 ס"מ מקו מגרש. חריגה בקו בניין לממ"ד צפוני עד 110 ס"מ מקו מגרש ועבור חדר טרנספורמציה תת"ק. מרפסות עד קו בניין תמ"א 38 – ע"פ מדיניות העירייה. הקמת חדר יציאה לגג מעבר לקומה אחרונה בהתאם לדרישת כבאות. ניוד שטחים לקומה חלקית, כ114 מ"ר מקומות 14-5 לקומה 6. חריגה בעומק המרפסות ל2 מטרים. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית. מוצעים ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א בחזית דרומית מערבית וצפונית מערבית, בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. למעט החריגה הנ"ל הבינוי מוצע בתחום קווי בניין תמ"א. חישוב שטחים שטחי הרחבות מותרים לבנייה הינם 425 מ"ר עבור 17 יח"ד.		

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. הרחבות עבור שטחי מסחר המוצעים ניתן לאשר. השטחים הנ"ל הינם מתחת לשטחי הרחבות המוצעות לקומות הקיימות העליונות למעט שטח הרחבה למסחר בפנינתו הדרומית מזרחית של המבנה אותו ניתן לאשר במסגרת תוספת 20% למסחר. יש להציג כי שטח ממ"דים אינו עולה על 9 מ"ר עקב חריגה מקו בניין תמ"א. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחו, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר. שטח הקומות החדשות חורג מהמותר. ע"פ חישוב שבוצע, ניתן לאשר שטח של 1835 מ"ר. בתכנית מוצע שטח של 1865 מ"ר. חריגה של 30 מ"ר. יש לצמצם. יש להציע 5 יח"ד עד 80 מ"ר. בוצעה הקלה לנושא זה. הקלה הינה לעניין שטח היח"ד אותו ניתן לאשר עד 90 מ"ר. בתכנית מוצעת יח"ד אחת בלבד. יש להציג עוד 4 יח"ד. מוצעים שטחי שירות המוסבים לשטחים עיקריים. השטחים הנ"ל ייבדקו מול תשריט בית משותף. מחסנים תכנית החלה על המקום הינה 1284 אשר הינה כפופה למתאר, על כן בהתאם לזאת נבחנים המחסנים. מוצע מחסן עילי במקום חדר הסקה קיים המתייטר. ניתן לאשר את המחסן הנ"ל בכפוף לחלוקתו למחסנים נוספים על מנת שלא יחרוג משטח של 20 מ"ר וכן על מנת לנסות לייצר פתרונות אחסנה לכמה שיותר יח"ד. כמו כן, יש להציג כי גובה שטחי האחסנה לא עולים על 2.2 מ'. מרפסות כלל המרפסות המוצעות, זיז וגג, הינן בתחום קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880. ישנן מרפסות המוצעות בין 3 קירות. יש להציע אותן כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות או לחלופין להציע פרט ניתוק של 30 ס"מ. עצים – חו"ד תכנון עיר התכנית מסמנת 4 עצים לעקירה ומציעה 4 עצים לשתילה לכיוון החרוב. מספר העצים החדשים יחויב בהיתר על העצים להיות בוגרים, ארוגת עצים יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות ובתיאום עם אגף שפ"ע. תברואה		

יש להציג מיקום ל 6 עגלות בנפח 1100 ליטר בהתאם להנחיית אגף תברואה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. תכנון – חו"ד תכנון עיר המדרכה של רחוב בית וגן עוברת בתחום החלקה ולאורך הרחוב קיימות 13 חניות בניצב בתחום דרך. התכנית מוסיפה 3 חניות לחניות קיימות בתחום הדרך ומרחיבה את הבינוי בחזית הראשית לרחוב באופן שמצמצם נקודתית את המדרכה ל 1.6 מ' בחלק הצפוני של הבינוי צפון ו 1.8 מ' בחלק הדרומי. יש לשמור על רוחב מדרכה מינימלי רציף של 2.5 מ', יש להוריד חניות 1-2 ו 16 וחומה בחלק הצפוני וליצור מדרכה רציפה ורחבה. לחילופין ניתן לצמצם את הבינוי. פחי האשפה המוטמנים ימוקמו ע"ח חניות חניות ולא על חשבון מדרכה. סימונים גרפיים יש לסמן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a מתנגדים קיימים 3 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות: אי הסכמות מול היזם לעניין תכנון פנים והריסת חלקי פנים של דירת המתנגדת ואף התנגדות לתשלום עבור השתתפות עבור אחזקת המעלית מאחר ומדובר במתנגדת המתגוררת בקומת קרקע.		

מצוקת חניה וטענה לחריגה מקו בניין. הבינוי המוצע יקרב את המבנה ומבנה המתנגד ואך יחסום אוויר ו"יחנוק" את דירת המתנגד. חוסר יכולת להתנגד כנדרש עקב חוסר מידע בנוגע לתכניות המוצעות.		
צמצום מספר יחידות הקטנות מ 80מ"ר הוספת 2.5 קומות מעל למבנה קיים בן 4 קומות הוספת 14 יח"ד חדשות מעבר ל 19 קיימות במבנה חריגה בקו בניין לממ"ד באגף דרומי עד 17 ס"מ מקו מגרש חריגה בקו בניין לממ"ד צפוני עד 110 ס"מ מקו מגרש עבור חדר טרנספורמציה תת קרקעי במרפסות- עד קו בניין לתמ"א 38 הקמת חדר יציאה לגג מעבר לקומה אחרונה ניוד שטחים לקומה חלקית כ 114 מ"ר מקומות 4,5 לקומה 6 חריגה בעומק מרפסות ל 2 מטרים	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10

11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
18	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
19	תנאי להיתר – הגשת התחייבות בעבור שימור העצים בסך 6,330 ₪.

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה).

לאחר שיושלמו התנאים, תבוא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2022/0527.00</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 תוספות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יתד התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	חמם פרי
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יותם 8 , המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30004	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	36ז	אזור מגורים 1 מיוחד	647
30004ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30004ג	תחילת תוקף	16/07/1959	36	אזור מגורים 1..	647

תאור הבקשה

ת.ב. 22/527 רחוב יותם 8 – תמ"א 38

גוש : 30004

חלקה : 36

מהות הבקשה :

בתאריך 4.12.2024 נידונה הבקשה בוועדה המקומית ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לאחר הועדה הוגשה תכנית מתוקנת מעורך הבקשה, ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מציד עורך הבקשה על גבי התכנית חדר משאבות ומאגר מים.

כעת מובאת הבקשה בפני הועדה על מנת לאשר את המוצע הנ"ל.

חדר המשאבות ומאגר המים המוצעים הינם תת"ק בתחום קו בניין תמ"א בשטח של 22.75 מ"ר.

בהתאם לדרישת רשות מוסמכת, אין מניעה מלאשר את המוצע הנ"ל.

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 4.12.2024 נידונה הבקשה בוועדה המקומית ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר הועדה הוגשה תכנית מתוקנת מעורך הבקשה, ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מציד עורך הבקשה על גבי התכנית חדר משאבות ומאגר מים. כעת מובאת הבקשה בפני הועדה על מנת לאשר את המוצע הנ"ל. חדר המשאבות ומאגר המים המוצעים הינם תת"ק בתחום קו בניין תמ"א בשטח של 22.75 מ"ר. בהתאם לדרישת רשות מוסמכת, אין מניעה מלאשר את המוצע

הנ"ל. את מאגר המים אין צורך לחשב בחישובי שטחים מאחר והינו חדר אטום. יש להציג זאת כך.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30004 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. בתאריך 4.12.2024 נידונה הבקשה בוועדה המקומית ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר הועדה הוגשה תכנית מתוקנת מעורך הבקשה, ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מציד עורך הבקשה על גבי התכנית חדר משאבות ומאגר מים. כעת מובאת הבקשה בפני הועדה על מנת לאשר את המוצע הנ"ל. חדר המשאבות ומאגר המים המוצעים הינם תת"ק בתחום קו בניין תמ"א בשטח של 22.75 מ"ר. בהתאם לדרישת רשות מוסמכת, אין מניעה מלאשר את המוצע הנ"ל.	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לעניין ההתנגדויות – התקבלה התנגדות לעניין הרעש שיווצר כתוצאה מהתקנת המחסנים בחזית האחורית כלפי הבניינים שמאחורי הבקשה. הוועדה ראתה כי המזגנים יותקנו במרחק של 12 מ' מבנין המתנגדת וכי כל המזגנים של הקומות החדשות יותקנו על הגג וכי לא ניתן להתקין מזגנים בחזית הקדמית עקב חוסר גישה ומפגע אסטטי אך לאור ההתנגדות ולמעלה מן הצורך הוועדה מורה למבקשים להגיש חו"ד אקוסטית המראה על הקטנת המטרד הנובע מהמזגנים לכדי פגיעה מינמלית. הוועדה שמעה בקשב רב את ההתנגדות מגב' ברבש מרחוב יותם 6 לענין יציבות הבנין עקב חפירת המכפילים. הוועדה מציינת כי היתר הבניה והביצוע מלווה במהנדס שאחראי על יציבות המבנים וכן תנאי למתן היתר הינו דוח קרקע המראה כי ניתן לבצע את הבינוי המבוקש. הוועדה דוחה את ההתנגדות לגבי גובה הגדרות. מוצעים גדרות נמוכים כלפי החזית. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין עקירת העצים. העצים מוצעים לשימור/ עקירה בהתאם לחוות דעת של מחלקת שפ"ע ובהתחשב בבינוי המוצע. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה התייחסות מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.6.2022 : מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 5 מקומות חניה ע"פ תקן – תקן גבוה עבור יח"ד חדשות. סה"כ דרוש 12 מקומות חניה כולל חניות קיימות. קיימות 7 חניות בהיתר מקורי 1969/0028.00. תכנית זו מציעה 8 מקומות חניה, חלקם ע"י מכפילים. סה"כ מוצע מקום חניה אחד חדש על היתר הקודם. חסרים 4 מקומות חניה. במעמד הוועדה הראו המבקשים כי כיום ישנן רק 4 חניות המשמשות חניה בפועל ולפיכך התקן של הקיים + המוצע הינו 9 מקומות חניה ועליהם לשלם עבור מקום חניה 1 בלבד.	04/12/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לקבל אישור הסדרי תנועה לענין מספר החניות הנדרשות לכופר חניה בהתאם לפירוט הנ"ל. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מ' בחזיתות צידיות. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א בכל החזיתות(למעט מכפיל חניה שפורסמה הקלה לעניין זה). חישוב שטחים שטח הקומות החדשות עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 384 מ"ר, מוצע 382.5 מ"ר. מוצע כמותר. שטח התוספות מכוח תמ"א 38 אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. כנדרש. ביח"ד קיימת בקומת הקרקע, ישנה הרחבה נוספת בנוסף ל25 מ"ר עקב ירידת קירות ממ"ד. אין מניעה לאשר. שטחי מרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליחידה ו121 מ"ר לממוצע הבניין. כנדרש. שטחי שירות ההופכים לעיקרי נבדקו מול היתר מקורי וניתן לאשרם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר. שטח המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. כמותר. נגישות מוצעת יח"ד נגישה בקומת עמודים מפולשת בהתאם לתכנית 10038.		

עצים ע"פ סקר העצים שהוצג, העקירות מקובלות. מוצעת שתילת עצים חדשים בתמורה לנעקרים. יש לאפשר שתילה במרחקים של 3 מטרים מעץ לעץ. כמו כן, אין לשתול בצמידות לגדר או בניין. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. התכנון אינו משאיר 50% משטח מגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול בתיאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה. ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
המלצת המחלקה מובא להכרעת הועדה בעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה התייחסות מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.6.2022 : מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 5 מקומות חניה ע"פ תקן – תקן גבוה עבור יח"ד חדשות. סה"כ דרוש 12 מקומות חניה כולל חניות קיימות. קיימות 7 חניות בהיתר מקורי 1969/0028.00. תכנית זו מציעה 8 מקומות חניה, חלקם ע"י מכפילים. סה"כ מוצע מקום חניה אחד חדש על היתר הקודם. חסרים 4 מקומות חניה	06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

קיים קרן חניה באיזור. משכנות התיאטרון. תנאי להיתר: הגשת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקן חניה בת"י וביצוע תשלום לקרן חניה עבור 4 מקומות חניה בחניון משכנות התיאטרון. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: תכנון חניה לא מקובל. לא מוצעת תוספת מקומות חניה. החניות המוצעו מבטלות את הגדר הקיימת האופיינית לרחוב. כמו כן, היציאה מהחניון הינה אחורה ברוורס ומסכנת את הולכי הרגל. יש להציע חניה במכפילים בתיאום עם תכנון עיר. להלן התיקונים לבקשה: חישוב שטחים שטח הקומות החדשות עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 384 מ"ר, מוצע 382.5 מ"ר. מוצע כמות. שטח התוספות מכוח תמ"א 38 אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. כנדרש. ביח"ד קיימת בקומת הקרקע, ישנה הרחבה נוספת בנוסף ל-25 מ"ר עקב ירידת קירות ממ"ד. אין מניעה לאשר. שטחי מרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליחידה ו-12 מ"ר לממוצע הבניין. כנדרש. שטחי שירות ההופכים לעיקרי נבדקו מול היתר מקורי וניתן לאשרם. עצים ע"פ סקר העצים שהוצג, העקירות מקובלות. מוצעת שתילת עצים חדשים בתמורה לנעקרים. יש לאפשר שתילה במרחקים של 3 מטרים מעץ לעץ. כמו כן, אין לשתול בצמידות לגדר או בניין. 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. התכנון אינו משאיר 50% משטח מגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול בתיאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה. ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30004 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 31.7.2022. חו"ד שימור התקבלה התייחסות מחלקת השימור בתאריך 1.1.2023 : הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת ועדת השימור שהתקיימה בתאריך 12/06/22 מצורפת. יינטעו עצים משמעותיים חדשים. בהמלצת וועדת השימור לטעת בנוסף על שטח המדרכה. מול שפי"ע. לבדיקה של מחלקת נכסים גישה למקלט ציבורי תת קרקעי קיים בבניין. מעקה מרפסת גג מפלס 16.07 ממליצים להציג מעקה ברזל אחיד כל הקומה (לבטל מעקה בנוי קדמי). דירה 2 חזית צפונית קומת הקרקע רצוי להציג סגירה ומילוי מרווח בין חזית קיימת לקונטור חיזוק חיצוני או לאפשר שימוש (שטח שירות או אחר) בחלל שנוצר.	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה התייחסות מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.6.2022 : מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 5 מקומות חניה ע"פ תקן – תקן גבוה עבור יח"ד חדשות. סה"כ דרוש 12 מקומות חניה כולל חניות קיימות. קיימות 7 חניות בהיתר מקורי 1969/0028.00. תכנית זו מציעה 8 מקומות חניה, חלקם ע"י מכפילים. סה"כ מוצע מקום חניה אחד חדש על היתר הקודם. חסרים 4 מקומות חניה קיים קרן חניה באיזור. משכנות התיאטרון. תנאי להיתר : הגשת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקן חניה בת"י וביצוע תשלום לקרן חניה עבור 4 מקומות חניה בחניון משכנות התיאטרון. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : תכנון חניה לא מקובל. לא מוצעת תוספת מקומות חניה. החניות המוצעו מבטלות את הגדר הקיימת האופיינית לרחוב. כמו כן, היציאה מהחניון הינה אחורה ברוורס ומסכנת את הולכי הרגל. יש להציע חניה במכפילים בתיאום עם תכנון עיר. מדיניות תכנונית תכנית אב המושבות מסמנת את האזור לשימור מרקמי 4-5 קומות, 120145% בנייה, קווי בניין קדמי ע"פ הקיים ברחוב, צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'. הבינוי המוצע חורג ממדיניות ע"פ תכנית אב לעניין מספר הקומות וחורג לעניין קווי הבניין. החריגה המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה וזאת על מנת לקדם ולחזק הבניין ולקדם תמ"א 38. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניית 3 דירות חדשות ב-1.5 קומות חדשות, מעל 7 דירות קיימות ב-4 קומות קיימות. בניית מרפסות זיז בחזית מזרחית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ'		

כמותר. בניית מרפסות בחזית מזרחית במרחק 0.82 מ' ו-2.32 מ' ובחזית הצפונית במרחק 0.59 מ' ו-1.85 מ' ובחזית דרומית במרחק 0.69 מ' ו-1.61 מ' מקו בניין תמ"א לפי תב"ע 615880. ניוד שטח של 17.94 מ"ר מקומה ד' לקומה ה'. בניית מתקן מכפיל חניה בקו בניין 0 בתת קרקע. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מ' בחזיתות צידיות. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א בכל החזיתות(למעט מכפיל חניה שפורסמה הקלה לעניין זה). חישוב שטחים שטח הקומות החדשות עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 384 מ"ר, מוצע 382.5 מ"ר. מוצע כמותר. שטח התוספות מכוח תמ"א 38 אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. כנדרש. ביח"ד קיימת בקומת הקרקע, ישנה הרחבה נוספת בנוסף ל-25 מ"ר עקב ירידת קירות ממ"ד. אין מניעה לאשר. שטחי מרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליחידה ו-12 מ"ר לממוצע הבניין. כנדרש. שטחי שירות ההופכים לעיקרי נבדקו מול היתר מקורי וניתן לאשרם. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר. שטח המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. כמותר. נגישות מוצעת יח"ד נגישה בקומת עמודים מפולשת בהתאם לתכנית 10038. עצים		

ע"פ סקר העצים שהוצג, העקירות מקובלות. מוצעת שתילת עצים חדשים בתמורה לנעקרים. יש לאפשר שתילה במרחקים של 3 מטרים מעץ לעץ. כמו כן, אין לשתול בצמידות לגדר או בניין. 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. התכנון אינו משאיר 50% משטח מגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול בתיאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה. התנגדויות התקבלו 4 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : בקשה כי כיוון המזגנים לא יופנה ליותר 8 עקב נזקי רעש לדיירים מוגנים. חריגה מתכנית אב למושבות בשטח ובמספר קומות. פגיעה בעצים ובקשה לשימורם. חשש לפגיעה הנדסית בבניין המתנגדת ברחוב יותר 6 ובקשה לנקיטת כל האמצעים ההנדסיים למניעת נזק/התמוטטות. ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
	19/07/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים) לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה לועדה בהתנגדויות להכרעת הועדה בעניין החניה.		
המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים) לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה לועדה בהתנגדויות להכרעת הועדה בעניין החניה.	10/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30004 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 31.7.2022. חו"ד שימור התקבלה התייחסות מחלקת השימור בתאריך 1.1.2023 : הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת ועדת השימור	29/05/2023	חוות דעת תכנונית

שהתקיימה בתאריך 12/06/22 מצורפת. יינטעו עצים משמעותיים חדשים. בהמלצת וועדת השימור לטעת בנוסף על שטח המדרכה. מול שפ"ע. לבדיקה של מחלקת נכסים גישה למקלט ציבורי תת קרקעי קיים בבניין. מעקה מרפסת גג מפלס 16.07 ממליצים להציג מעקה ברזל אחיד כל הקומה (לבטל מעקה בנוי קדמי). דירה 2 חזית צפונית קומת הקרקע רצוי להציג סגירה ומילוי מרווח בין חזית קיימת לקונטור חיזוק חיצוני או לאפשר שימוש (שטח שירות או אחר) בחלל שנוצר. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה התייחסות מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.6.2022 : מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 5 מקומות חניה ע"פ תקן – תקן גבוה עבור יח"ד חדשות. סה"כ דרוש 12 מקומות חניה כולל חניות קיימות. קיימות 7 חניות בהיתר מקורי 1969/0028.00. תכנית זו מציעה 8 מקומות חניה, חלקם ע"י מכפילים. סה"כ מוצע מקום חניה אחד חדש על היתר הקודם. חסרים 4 מקומות חניה. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : תכנון חניה לא מקובל. לא מוצעת תוספת מקומות חניה. החניות המוצעו מבטלות את הגדר הקיימת האופיינית לרחוב. כמו כן, היציאה מהחניון הינה אחורה ברוורס ומסכנת את הולכי הרגל. יש להציע חניה במכפילים בתיאום עם תכנון עיר. מדיניות תכנונית תכנית אב המושבות מסמנת את האזור לשימור מרקמי 4-5 קומות, 120145% בנייה, קווי בניין קדמי ע"פ הקיים ברחוב, צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'. הבינוי המוצע חורג ממדיניות ע"פ תכנית אב לעניין מספר הקומות וחורג לעניין קווי הבניין. החריגה המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה וזאת על מנת לקדם ולחזק הבניין ולקדם תמ"א 38. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניית 3 דירות		

חדשות ב-1.5 קומות חדשות, מעל 7 דירות קיימות ב-4 קומות קיימות. בניית מרפסות זיז בחזית מזרחית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר. בניית מרפסות בחזית מזרחית במרחק 0.82 מ' ו-2.32 מ' ובחזית הצפונית במרחק 0.59 מ' ו-1.85 מ' ובחזית דרומית במרחק 0.69 מ' ו-1.61 מ' מקו בניין תמ"א לפי תב"ע 615880. ניוד שטח של 17.94 מ"ר מקומה ד' לקומה ה'. בניית מתקן מכפיל חניה בקו בניין 0 בתת קרקע. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מ' בחזיתות צידיות. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א בכל החזיתות(למעט מכפיל חניה שפורסמה הקלה לעניין זה). חישוב שטחים שטח הקומות החדשות עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 384 מ"ר, מוצע 382.5 מ"ר. מוצע כמותר. שטח התוספות מכוח תמ"א 38 אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. כנדרש. ביח"ד קיימת בקומת הקרקע, ישנה הרחבה נוספת בנוסף ל25 מ"ר עקב ירידת קירות ממ"ד. אין מניעה לאשר. שטחי מרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליחידה ו12 מ"ר לממוצע הבניין. כנדרש. שטחי שירות ההופכים לעיקרי נבדקו מול היתר מקורי וניתן לאשרם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר. שטח המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. כמותר. נגישות מוצעת יח"ד נגישה בקומת עמודים מפולשת בהתאם לתכנית 10038.		

עצים ע"פ סקר העצים שהוצג, העקירות מקובלות. מוצעת שתילת עצים חדשים בתמורה לנעקרים. יש לאפשר שתילה במרחקים של 3 מטרים מעץ לעץ. כמו כן, אין לשתול בצמידות לגדר או בניין. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. התכנון אינו משאיר 50% משטח מגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול בתיאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה. ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a. התנגדויות התקבלו 4 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : בקשה כי כיוון המזגנים לא יופנה ליותר 8 עקב נזקי רעש לדיירים מוגנים. חריגה מתכנית אב למושבות בשטח ובמספר קומות. פגיעה בעצים ובקשה לשימורם. חשש לפגיעה הנדסית בבניין המתנגדת ברחוב יותר 6 ובקשה לנקיטת כל האמצעים ההנדסיים למניעת נזק/התמוטטות.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניית 3 דירות חדשות ב-1.5 קומות חדשות, מעל 7 דירות קיימות ב-4 קומות קיימות. -	10/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בניית מרפסות זיז בחזית מזרחית בעומק 2 מ במקום 1.5 מ כמותר. -		
בניית מרפסות בחזית מזרחית במרחק 0.82 מ ו-2.82 מ ובחזית צפונית במרחק 0.59 מ ו-1.85 מ ובחזית דרומית במרחק 0.69 מ ו-1.61 מ מקו בניין תמ"א 38 לפי תב"ע 615880. -		
ניוד שטח של 17.94 מ"ר מקומה ד לקומה ה. -		
בניית מתקן מכפל חניה בקו בנין 0 בתת קרקע. -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	15
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	16
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי	17
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	18
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	19
	אישור מחלקת נכסים ומחלקת חירום ובטחון לענין המקלט הציבורי	20
	הגשת ערבות בנקאית על סך 20,328 ש"ח בעבורשימור העצים.	21
	תשלום היטל כספי על סך 6,538 ש"ח	22

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 4.12.2024 נידונה הבקשה בוועדה המקומית ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לאחר הועדה הוגשה תכנית מתוקנת מעורך הבקשה, ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מציד עורך הבקשה על גבי התכנית חדר משאבות ומאגר מים.

כעת מובאת הבקשה בפני הועדה על מנת לאשר את המוצע הנ"ל.

חדר המשאבות ומאגר המים המוצעים הינם תת"ק בתחום קו בניין תמ"א בשטח של 22.75 מ"ר.

בהתאם לדרישת רשות מוסמכת, אין מניעה מלאשר את המוצע הנ"ל.

את מאגר המים אין צורך לחשב בחישובי שטחים מאחר והינו חדר אטום. יש להציג זאת כך.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2025/0025.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	מתקן מכפיל חניה על הקרקע
שימוש עיקרי	חניון ציבורי, חניון ציבורי
מהות בקשה	תוספת מקומות חניה בקרוסלות חניה אוטומטיות במגרש חניה קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עדן חברה לפיתוח עדן
עורך הבקשה	אדריכל דר עמוס
מתכנן השלד	מאגד אל ביאדסה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

התנופה 124 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30187	69	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1024272	תחילת תוקף	05/12/2024			
1024272	תחילת תוקף	05/12/2024			
1024272	תחילת תוקף	05/12/2024			
1024272	תחילת תוקף	05/12/2024			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
א3553	תחילת תוקף	27/09/1996			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

הבקשה הינה בגוש 30187 חלקה 69

במסגרת הבקשה מבוקש תוספת מקומות חניה זמניות בקרוסלות חניה אוטומטיות במגרש חניה קיים.

גובה המתקן הינו 17.20 מ'.

התכנית החלה במקום הינה 3553א המייעדת שטחים לשימושים שונים כגון תעשייה, מסחר, וכו'.

התכנית מייעדת את החלקה נשוא הבקשה מייעדת את האזור למגורים 1.

על חלקה זו פורסם צו חניה בתאריך 15/12/2024.

בעלויות :

החלקה הינה בבעלות עריית ירושלים התקבלה חתימת מחלקת נכסים ע"ג הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
18/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הקלות : בוצע הליך פרסומי מאחר ומדובר בחלקה הגובלת עם בנייני מגורים דבר שיפגע בנצפות במגרשים הגובלים כתוצאה מהקמת המבנים בנוסח הבא : פרסום לשם ידוע הציבור לשם פיתרון מצוקת חנייה באמצעות קרוסלות חניה זמניות לזמן עבודות רק"ל התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות עד למועד הוועדה אישור מחלקת הסדרי תנועה : לא התקבל אישור מחלקת דרכים : לא התקבל תוקף היתר הבניה : תוקף היתר הבניה יהיה כפוף לצו החניה ובמידה ויפקע תוקף צו החניה יפקע ההיתר

סימונים גרפיים : תיקונים לפי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3553א תחילת תוקף : 27/09/1996 ייעוד הקרקע : הקלות : בוצע הליך פרסומי מאחר ומדובר בחלקה הגובלת עם בנייני מגורים דבר שיפגע בנצפות במגרשים הגובלים כתוצאה מהקמת המבנים בנוסח הבא : פרסום לשם ידוע הציבור לשם פיתרון מצוקת חנייה באמצעות קרוסלות חניה זמניות לזמן עבודות רק"ל התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות עד למועד הוועדה אישור מחלקת הסדרי תנועה : לא התקבל אישור מחלקת דרכים : לא התקבל	18/02/2025	חוות דעת תכנונית

תוקף היתר הבניה : תוקף היתר הבניה יהיה כפוף לצו החניה ובמידה ויפקע תוקף צו החניה יפקע ההיתר סימונים גרפיים : תיקונים לפי תכנית a		
פרסום לשם ידוע הציבור לשם פיתרון מצוקת חנייה באמצעות קרוסלות חניה זמניות לזמן עבודות רק"ל	04/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	אישור משרד הבריאות	2

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הקלות :

בוצע הליך פרסומי מאחר ומדובר בחלקה הגובלת עם בנייני מגורים דבר שיפגע בנצפות במגרשים הגובלים כתוצאה מהקמת המבנים בנוסח הבא :

פרסום לשם ידוע הציבור לשם פיתרון מצוקת חנייה באמצעות קרוסלות חניה זמניות לזמן עבודות רק"ל

התנגדויות :

בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות עד למועד הוועדה

אישור מחלקת הסדרי תנועה :

לא התקבל

אישור מחלקת דרכים :

לא התקבל

תוקף היתר הבניה :

תוקף היתר הבניה יהיה כפוף לצו החניה ובמידה ויפקע תוקף צו החניה יפקע ההיתר

סימונים גרפיים :

תיקונים לפי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2021/0077.01</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38 עבור שימוש בחלל גג רעפים, שינוי במיקום המדרגות ושינויים בפתחים ובחזיתות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדריכל סביר ליאור
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

אגריפס 103, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30046	119	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017			
30041ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 21/77.1 – רחוב אגריפס 103 – תמ"א 38 – תוכנית שינויים

גוש : 30046

חלקה : 119

תאור הבקשה

בתאריך 7.11.2023 הופק היתר בניה מספר 118877 בבקשה 2021/0077.00 עבור הריסת בניין קיים במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038.

כעת הוגשה בקשה לשינויים ובמסגרתה מוצעים תוספת שטחי בנייה מתוך יתרת זכויות מסל זכויות הניתנו מכוח 10038.

להלן השינויים המוצעים :

שינוי מיקום חדרי מדרגות ומעלית.

פיצול שטח המסחר מיחידת מסחר אחת ל3 יחידות מסחר.

שינויים בחלוקה פנימית בכלל הקומות.

שינויים בפתחים.

הרחבת יח"ד 5 ותוספת שטחים עיקריים בחלל הגג במפלס +17.31.

שינוי פתחי ממ"דים.

מידע קודם

מתאריך	
18/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שינוי מיקום חדרי מדרגות ומעלית – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות וכן הצגת מיקום המדרגות והמעלית החדשים בתכנית כנדרש בהתאם למסומן בתכנית a . פיצול שטח המסחר מיחידת מסחר אחת ל3 יחידות מסחר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי המדרגות מסחר המבוטלים כשטח עיקרי וסידור התכנית בהתאם להנחיות המסומנות על גבי תכנית a . יש לציין ולשים לב כי במסגרת היתר זה מבוקש 77 מ"ר עבור שטח עיקרי וכי הפיכת שטח חדר המדרגות לעיקרי עלול לגרום לחריגת השטחים המותרים מכול סל הזכויות לפי תכנית 10038. שינויים בחלוקה פנימית בכלל הקומות – אין מניעה לאשר. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הרחבת יח"ד 5 ותוספת שטחים עיקריים בחלל הגג במפלס +17.31 - אין מניעה לאשר. מבירור סל זכויות הניתן בהיתר מקורי עולה כי סך השטחים אשר ניתנו בשלב התכנון הינו

512.65 מ"ר. במסגרת היתר 21/77 נוצלו 427.08 מ"ר. שטח עיקרי נותר לניצול הינו 85.57 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 77.03 מ"ר. מוצע כמותר. שינויים בפתחי ממ"דים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. סימונים גרפיים : יש לתקן ליקויים גרפיים ע"פ המסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30041ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חוות דעת מחלקות העירייה : מחלקת דרכים : לא נדרש. מחלקת הסדרי תנועה : התקבל. אין צורך בחו"ד מחודשת. השינויים המוצעים אינם מחייבים בתוספת מ"ח. מחלקת תברואה : נדרש. התקבל. מאושר. מחלקת איכות סביבה : לא נדרש. התקבל מייל מניר מרגלית המתווק בארכיב אופטי אשר לפיו השינויים המוצעים אינם מצריכים את התייחסות מחלקת איכות סביבה. אגף שפ"ע : לא נדרש. חו"ד מהנדס תמ"א : לא נדרש. חו"ד מחלקת רישוי :	18/02/2025	חוות דעת תכנונית

שינוי מיקום חדרי מדרגות ומעלית – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות וכן הצגת מיקום המדרגות והמעלית החדשים בתכנית כנדרש בהתאם למסומן בתכנית a . פיצול שטח המסחר מיחידת מסחר אחת ל3 יחידות מסחר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי המדרגות מסחר המבוטלים כשטח עיקרי וסידור התכנית בהתאם להנחיות המסומנות על גבי תכנית a . יש לציין ולשים לב כי במסגרת היתר זה מבוקש 77 מ"ר עבור שטח עיקרי וכי הפיכת שטח חדר המדרגות לעיקרי עלול לגרום לחריגת השטחים המותרים מכול סל הזכויות לפי תכנית 10038 . שינויים בחלוקה פנימית בכלל הקומות – אין מניעה לאשר. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הרחבת יחיד 5 ותוספת שטחים עיקריים בחלל הגג במפלס +17.31 - אין מניעה לאשר. מבירור סל זכויות הניתן בהיתר מקורי עולה כי סך השטחים אשר ניתנו בשלב התכנון הינו 512.65 מ"ר. במסגרת היתר 21/77 נוצלו 427.08 מ"ר. שטח עיקרי נותר לניצול הינו 85.57 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 77.03 מ"ר. מוצע כמותר. שינוי פתחי ממ"דים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. התנגדויות : בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. סימונים גרפיים : יש לתקן ליקויים גרפיים ע"פ המסומן על גבי תכנית a		
	07/08/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	2
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	3

4	אישור פיקוד העורף הג"א
5	אישור שירותי הכבאות
6	אישור משרד הבריאות
7	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
8	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שינוי מיקום חדרי מדרגות ומעלית – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות וכן הצגת מיקום המדרגות והמעלית החדשים בתכנית כנדרש בהתאם למסומן בתכנית a.

פיצול שטח המסחר מיחידת מסחר אחת ל-3 יחידות מסחר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי המדרגות מסחר המבוטלים כשטח עיקרי וסידור התכנית בהתאם להנחיות המסומנות על גבי תכנית a. יש לציין ולשים לב כי במסגרת היתר זה מבוקש 77 מ"ר עבור שטח עיקרי וכי הפיכת שטח חדר המדרגות לעיקרי עלול לגרום לחריגת השטחים המותרים מכול סל הזכויות לפי תכנית 10038.

שינויים בחלוקה פנימית בכלל הקומות – אין מניעה לאשר.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

הרחבת יחיד 5 ותוספת שטחים עיקריים בחלל הגג במפלס +17.31 - אין מניעה לאשר. מבירור סל זכויות הניתן בהיתר מקורי עולה כי סך השטחים אשר ניתנו בשלב התכנון הינו 512.65 מ"ר. במסגרת היתר 21/77 נוצלו 427.08 מ"ר. שטח עיקרי נותר לניצול הינו 85.57 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 77.03 מ"ר. מוצע כמות.

שינויים בפתחי ממ"דים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

סימונים גרפיים:

יש לתקן ליקויים גרפיים ע"פ המסומן על גבי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2024/0388.00</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים
שימוש עיקרי	גשר, גשר
מהות בקשה	ביצוע עבודות להקמת גשר גישה לדיפו של הקו הכחול, לרבות עבודות ביסוס, ניצבים, קורות ומיסעת הגשר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיי טריין בע"מ גיי טריין בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל הלוי אורי
מתכנן השלד	לויטן איתי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בבנישתי דוד 1, מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30503	80	לא
30503	77	לא
30503	75	לא
30503	73	לא
30503	45	לא
30503	43	לא
30503	41	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12222	תחילת תוקף	13/12/2013			
12222	תחילת תוקף	13/12/2013			
13138	תחילת תוקף	19/05/2011			
13138	תחילת תוקף	19/05/2011			
13138	תחילת תוקף	19/05/2011			
13138	תחילת תוקף	19/05/2011			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
3365	תחילת תוקף	02/04/1992			
3365	תחילת תוקף	02/04/1992			
3365	תחילת תוקף	02/04/1992			

			02/04/1992	תחילת תוקף	3365
			26/02/1989	תחילת תוקף	3420
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			16/07/1959	תחילת תוקף	62
			09/02/2006	תחילת תוקף	8585
			09/02/2006	תחילת תוקף	8585
			01/09/2012	תחילת תוקף	9610
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162

תאור הבקשה

תכנית החלה במקום : 520163 - מתחם דיפו רכבת קלה מלחה תחילת תוקף : 02.04.2022

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע הקמת גשר לדיפו מלחה של הקו הכחול לרבות עבודות ביסוס ניצבים קורות ומיסעת הגשר.

הבקשה הוגשה ע"י- גיי טריין בע"מ

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים בעיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
19/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	תנאים שהתקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה

חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. חוות דעת מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה. חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק עם תנאי להיתר- חתימת מחלקת נכסים סופית. חוות דעת תכנונית : בבקשה הנדונה מוצע הקמת גשר לדיפו מלחה של הקו הכחול לרבות עבודות ביסוס ניצבים קורות ומיסעת הגשר. התכנית החלה במקום : 520163 מתחם דיפו רכבת קלה מלחה ירושלים. הגשר מוצע בגוש 30503 חלקות : 75, 73, 43 ו 79. תאי שטח 7 ו-8 (גליון 2 מתוך 2 בתשריט התכנית) ייעודים : דרך מאושרת, ודרך או טיפול נופי. שימושים מותרים לפי תכנית בייעודים הנ"ל : דרך מאושרת : "דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק" דרך/או טיפול נופי : דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק ;ב.רצועת מתע"ן לרבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית .ג.טיפול ושיקום נופי כולל גינון ופיתוח צמחייה לאורך הדרך ; המלצה : התכנית החלה במקום : 520163 מתחם דיפו רכבת קלה מלחה ירושלים. הגשר מוצע בגוש 30503 חלקות : 75, 73, 43 ו 79. תאי שטח 7 ו-8 (גליון 2 מתוך 2 בתשריט התכנית) ייעודים : דרך מאושרת, ודרך או טיפול נופי. שימושים מותרים לפי תכנית בייעודים הנ"ל : דרך מאושרת : "דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק" דרך/או טיפול נופי : דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק ;ב.רצועת מתע"ן לרבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של		

הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית. ג.טיפול ושיקום נופי כולל גינון ופיתוח צמחייה לאורך הדרך ; אין מניעה לאשר בהתאם לאישור של מחלקת הדרכים בכפוף לשינויים ובתנאים. יש להוסיף תוכנית צל של חיבור הגשר מ2 הצדדים. הערות על גבי הרמוניקה a. תנאים מיוחדים : חתימת מחלקת נכסים סופית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 969162 תחילת תוקף : 02/03/2024 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	19/02/2025	חוות דעת תכנונית

יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		

יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		

יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	8
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	9
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנה ורישום תצ"ר (מחלקת מידע)	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים שהתקבלו:

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה

חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוות דעת מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה.

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק עם תנאי להיתר- חתימת מחלקת נכסים סופית.

חוות דעת תכנונית:

בבקשה הנדונה מוצע הקמת גשר לדיפו מלחה של הקו הכחול לרבות עבודות ביסוס ניצבים קורות ומיסעת הגשר.

התכנית החלה במקום: 520163 מתחם דיפו רכבת קלה מלחה ירושלים.

הגשר מוצע בגוש 30503 חלקות: 75, 73, 43 ו-79. תאי שטח 7 ו-8 (גליון 2 מתוך 2 בתשריט התכנית)

ייעודים: דרך מאושרת, ודרך או טיפול נופי.

שימושים מותרים לפי תכנית בייעודים הנ"ל:

דרך מאושרת: "דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק"

דרך /או טיפול נופי: דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק; ב.רצועת מתע"ן לרבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית. ג. טיפול ושיקום נופי כולל גינון ופיתוח צמחייה לאורך

הדרך ;

המלצה :

התכנית החלה במקום : 520163 מתחם דיפו רכבת קלה מלחה ירושלים.

הגשר מוצע בגוש 30503 חלקות : 75, 43, 73 ו-79. תאי שטח 7 ו-8 (גליון 2 מתוך 2 בתשריט התכנית)

ייעודים : דרך מאושרת, ודרך או טיפול נופי.

שימושים מותרים לפי תכנית בייעודים הנ"ל :

דרך מאושרת : "דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק"

דרך /או טיפול נופי : דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק ; ב.רצועת מתע"ן לרבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית .ג. טיפול ושיקום נופי כולל גינון ופיתוח צמחייה לאורך הדרך ;

אין מניעה לאשר בהתאם לאישור של מחלקת הדרכים

בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש להוסיף תוכנית צל של חיבור הגשר מ-2 הצדדים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

תנאים מיוחדים :

חתימת מחלקת נכסים סופית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2012/0566.02</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אברהם מרים
עורך הבקשה	אדריכל ווייס שושנה
מתכנן השלד	מהנדס עווד מחדד
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הנרד 32, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	91	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2483	תחילת תוקף	23/10/1980			
2483ב	תחילת תוקף	21/01/1993			
2483ב	תחילת תוקף	21/01/1993			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה דו משפחתי קיים בן 3 קומות המשמש למגורים, ברח' הנרד 32, עיר גנים, גוש : 30437 חלקה : 91.

מצב מוצע :

מוצע שינויים מהיתר קודם, 12/566, להלן השינויים :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת קומה לאטימה, בחזית דרומית מזרחית מוצע מחסן וחדר הסקה.

קומה א', מפלס +2.89 : מוצע תוספת בינוי בחזית מזרחית וביטול מרפסות גג בחזית דרומית ומזרחית, מוצע שינויים בפתחים.

קומה ב', מפלס +6.09 : מוצע תוספת בינוי בחזית מזרחית וצפונית ומרפסת זיז בחזית דרומית.

קומה ג', מפלס +9.29 : מוצע תוספת בינוי ומרפסת גג בחזית דרומית, מוצעים שינויים בחזית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 05.01.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 91, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
06/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד : מוצע בבקשה תכנית שינויים להיתר 12/566, התוכנית תוקנה כנדרש, שטחי הבניה ומס' קומות עומדים במותר, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 29.01.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה", היות ולא הושלם תנאי איכות הסביבה, במעמד הוועדה הוחלט כי תנאי איכות הסביבה יהיה תנאי להפצה לגורמים, כעת מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד :

-בקשה מלאה במידע שגוי. -פגיעה בזכויות הבניה של המתנגד. -חריגה ממס' הקומות המותר. -חריגה בגובה בניה מותר. -חריגה במס' יח"ד. -תכסית בשטח העולה על המותר. התייחסות האגף : -מידע שגוי בהגשת הבקשה - הבקשה תוקנה בהתאם לקיים בשטח. -פגיעה בזכויות הבניה, התוכנית נבדקה ונמצא כי זכויות הבניה חולקו בשווה בין 2 בעלי הזכות בנכס. -חריגה ממס' הקומות, קומת הגג מוצעת להריסה והנמכה לגובה +2.20 מ' וזאת בהתאם להוראות תוכנית 22483ב'. -חריגה בגובה בניה, תוקן בהתאם לחריגה ממס' הקומות. -חריגה במס' יח"ד, בבקשה מוצע הגדלת בית קיים ולא תוספת יח"ד. -לעניין תכסית, הבקשה המוצעת הינה תוכנית שינויים, הבקשה אינה מגדילה את התכסית המאושרת אלא אף מציעה בינוי בתכסית הקטנה מהתכסית המאושרת. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 22483ב' תחילת תוקף : 21/01/1993 ייעוד הקרקע :	06/02/2025	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 5 מיוחד *2483 תחילת תוקף 23.10.1980, אזור מגורים 6 מיוחד. *מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 29.01.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה", היות ולא הושלם תנאי איכות הסביבה, במעמד הוועדה הוחלט כי תנאי איכות הסביבה יהיה תנאי להפצה לגורמים, כעת מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' קומות ותוספת גובה. המוצע אינו חורג מהנ"ל. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 29.12.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2483ב'. שטח בניה : שטח מותר עפ"י תב"ע : 55%, למעט מקלט תקני, 4 מ"ר חדר הסקה, ושטח חלל רעפים שגובהו אינו עולה על 2.20 מ'. שטח החלקה הינו 1023 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה חלקה 562.65 מ"ר, מדובר בחלקה דו משפחתית, עפ"י היתר 12/566 זכויות הבניה המותרים הינם לפי חצי משטח החלקה. סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה : 281.33 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מאושר : 280.66 מ"ר. מוצע בבקשה : שינויים במיקום השטחים המאושר, ביטול קומת כניסה ותוספת שטחי בניה בקומה א' וקומה ב', סה"כ 278.87 מ"ר (סה"כ שטח עיקרי כולל הינו 375.2 מ"ר, אך לפי הוראות תוכנית 2483ב' גובה חלל רעפים שאינו עולה על 2.20 מ' אינו נחשב כחלק מזכויות הבניה).		

בעבר יצא היתר 12/566, המבקש בנה בשונה מההיתר, כעת מציע להכשרה את כל השינויים שנעשו. ש.שרות מוצע: ממ"ד - מוצע בבקשה בקומת הקרקע, חזית מזרחית ממ"ד בשטח נטו 12.62 מ"ר במסגרת קווי הבניין והבינוי המוצע. אחסנה - מוצע הגדלת שטח מחסן קיים בקומת הקרקע עד לשטח כולל של 21.84 מ"ר, עומד ב-8% המותרים. ח. הסקה - מוצע חדר הסקה בקומת הקרקע בשטח של 4 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית. קומה ג', מפלס +9.29: מוצעת תוספת קומה למגורים בגובה שאינו עולה על +2.20 מ', עפ"י הוראות התוכנית שטח זה הינו בנוסף לזכויות המאושרות, סך שטח המוצע בקומה זו שאינו עולה על +2.20 מ' 55.49 מ"ר - עומד במותר. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +6.09, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ', ובשטח של 9.03 מ"ר במסגרת קווי הבניין - עומד במותר. מרפסת גג: קומת גג, מפלס +9.29, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח כולל של 47.71 מ"ר. תכסית: מותר עפ"י תב"ע - 25%. קיים - תכסית של 16.44%, כעת מוצע - שינויים, תכסית בשטח של 16%, פחות מהמאושר. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות וגג רעפים, יותר שימוש בחלל הרעפים למגורים. מאושר עפ"י היתר 12/566: 2 קומות ב-2 מפלסים ושימוש בחלל גג רעפים. מוצע בבקשה: אטימת קומת הקרקע ושינוי מפלסים למפלס אחיד בקומות ושימוש בחלל רעפים, גובה חלל הרעפים אינו		

עולה על 2.20 + מ' בהתאם להוראות התוכנית - אין מניעה לאשר. גובה בניה : גובה הבניה הינו פועל יוצא של מס' הקומות, אין חריגה במס' הקומות ולכן אין חריגה בגובה הבניה. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 2 יח"ד. מוצע בבקשה : מוצעת יח"ד אחת - כמותר. תימוכין קניינים : מדובר בבית דו משפחתי, מוצע בבקשה בינוי בחצי החצר השייכת למבקש, עפ"י היתר 12/566 אושר בינוי בחצי החצר השייכת למבקש ללא הסכמת השכן, כמו"כ ישנה הצמדה של מרפסת קרקע למבקש. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, ההתאם להחלטת וועדה מתאריך 29.01.2025 תנאי זה יהא תנאי להפצה לגורמים, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תכנית שינויים להיתר 12/566, התוכנית תוקנה כנדרש, שטחי הבניה ומס' קומות עומדים במותר - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : -בקשה מלאה במידע שגוי. -פגיעה בזכויות הבניה של המתנגד. -חריגה ממס' הקומות המותר.		

-חריגה בגובה בניה מותר. -חריגה במס' יח"ד. -תכסית בשטח העולה על המותר. התייחסות האגף : -מידע שגוי בהגשת הבקשה - הבקשה תוקנה בהתאם לקיים בשטח. -פגיעה בזכויות הבניה, התוכנית נבדקה ונמצא כי זכויות הבניה חולקו בשווה בין 2 בעלי הזכות בנכס. -חריגה ממס' הקומות, קומת הגג מוצעת להריסה והנמכה לגובה 2.20 + מ' וזאת בהתאם להוראות תוכנית 2483ב'. -חריגה בגובה בניה, תוקן בהתאם לחריגה ממס' הקומות. -חריגה במס' יח"ד, בבקשה מוצע הגדלת בית קיים ולא תוספת יח"ד. -לעניין תכסית, הבקשה המוצעת הינה תוכנית שינויים, הבקשה אינה מגדילה את התכסית המאושרת אלא אף מציעה בינוי בתכסית הקטנה מהתכסית המאושרת. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד לבחינת ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה. לאחר השלמת הנ"ל ע"י הצוות המקצועי התיק יובא לדיון לקבלת החלטה. תנאי להפצת התיק לגורמים אישור מחלקת איכות הסביבה ואגף תברואה. ל	29/01/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
	12/01/2025	בדיקת המלצה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים. מוצע בבקשה תכנית שינויים להיתר 12/566, התוכנית תוקנה כנדרש, שטחי הבניה ומס' קומות עומדים במותר, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור מח' איכות הסביבה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : -בקשה מלאה במידע שגוי. -פגיעה בזכויות הבניה של המתנגד. -חריגה ממס' הקומות המותר. -חריגה בגובה בניה מותר. -חריגה במס' יח"ד. -תכסית בשטח העולה על המותר.		תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2483ב' תחילת תוקף :	09/01/2025	חוות דעת תכנונית

21/01/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד. *2483ב' תחילת תוקף 21.01.1993, אזור מגורים 5 מיוחד. *2483 תחילת תוקף 23.10.1980, אזור מגורים 6 מיוחד. מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' קומות ותוספת גובה. המוצע אינו חורג מהנ"ל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 29.12.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2483ב'. שטח בניה: שטח מותר עפ"י תב"ע : 55%, למעט מקלט תקני, 4 מ"ר חדר הסקה, ושטח חלל רעפים שגובהו אינו עולה על 2.20 מ'. שטח החלקה הינו 1023 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה חלקה 562.65 מ"ר, מדובר בחלקה דו משפחתית, עפ"י היתר 12/566 זכויות הבניה המותרים הינם לפי חצי משטח החלקה. סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה : 281.33 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מאושר : 280.66 מ"ר. מוצע בבקשה : שינויים במיקום השטחים המאושר, ביטול קומת כניסה ותוספת שטחי בניה בקומה א' וקומה ב', סה"כ 278.87 מ"ר (סה"כ שטח עיקרי כולל הינו 375.2 מ"ר, אך לפי הוראות תוכנית 2483ב' גובה חלל רעפים שאינו עולה על 2.20+ מ' אינו נחשב כחלק מזכויות הבניה). בעבר יצא היתר 12/566, המבקש בנה בשונה מההיתר, כעת מציע להכשרה את כל השינויים שנעשו.		

ש. שרות מוצע : ממ"ד - מוצע בבקשה בקומת הקרקע, חזית מזרחית ממ"ד בשטח נטו 12.62 מ"ר במסגרת קווי הבניין והבינוי המוצע. אחסנה - מוצע הגדלת שטח מחסן קיים בקומת הקרקע עד לשטח כולל של 21.84 מ"ר, עומד ב-8% המותרים. ח. הסקה - מוצע חדר הסקה בקומת הקרקע בשטח של 4 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית. קומה ג', מפלס +9.29 : מוצעת תוספת קומה למגורים בגובה שאינו עולה על 2.20 מ', עפ"י הוראות התוכנית שטח זה הינו בנוסף לזכויות המאושרות, סך שטח המוצע בקומה זו שאינו עולה על 2.20 מ' 55.49 מ"ר - עומד במותר. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.09, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ', ובשטח של 9.03 מ"ר במסגרת קווי הבניין - עומד במותר. מרפסת גג : קומת גג, מפלס +9.29, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח כולל של 47.71 מ"ר. תכסית : מותר עפ"י תב"ע - 25%. קיים - תכסית של 16.44%, כעת מוצע - שינויים, תכסית בשטח של 16%, פחות מהמאושר. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות וגג רעפים, יותר שימוש בחלל הרעפים למגורים. מאושר עפ"י היתר 12/566 : 2 קומות ב-2 מפלסים ושימוש בחלל גג רעפים. מוצע בבקשה : אטימת קומת הקרקע ושינוי מפלסים למפלס אחיד בקומות ושימוש בחלל רעפים, גובה חלל הרעפים אינו עולה על 2.20 מ' בהתאם להוראות התוכנית - אין מניעה לאשר.		

גובה בניה : גובה הבניה הינו פועל יוצא של מס' הקומות, אין חריגה במס' הקומות ולכן אין חריגה בגובה הבניה. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 2 יח"ד. מוצע בבקשה : מוצעת יח"ד אחת - כמותר. תימוכין קניינים : מדובר בבית דו משפחתי, מוצע בבקשה בינוי בחצי החצר השייכת למבקש, עפ"י היתר 12/566 אושר בינוי בחצי החצר השייכת למבקש ללא הסכמת השכן, כמו"כ ישנה הצמדה של מרפסת קרקע למבקש. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תכנית שינויים להיתר 12/566, התוכנית תוקנה כנדרש, שטחי הבניה ומס' קומות עומדים במותר, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור מח' איכות הסביבה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : -בקשה מלאה במידע שגוי. -פגיעה בזכויות הבניה של המתנגד. -חריגה ממס' הקומות המותר. -חריגה בגובה בניה מותר.		

-חריגה במס' יח"ד. -תכסית בשטח העולה על המותר. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.		
	27/06/2022	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	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

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד :

מוצע בבקשה תכנית שינויים להיתר 12/566, התוכנית תוקנה כנדרש, שטחי הבניה ומס' קומות עומדים במותר, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 29.01.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה", היות ולא הושלם תנאי איכות הסביבה, במעמד הוועדה הוחלט כי תנאי איכות הסביבה יהיה תנאי להפצה

לגורמים, כעת מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

התנגדויות :

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

-בקשה מלאה במידע שגוי.

-פגיעה בזכויות הבניה של המתנגד.

-חריגה ממס' הקומות המותר.

-חריגה בגובה בניה מותר.

-חריגה במס' יח"ד.

-תכסית בשטח העולה על המותר.

התייחסות האגף :

-מידע שגוי בהגשת הבקשה - הבקשה תוקנה בהתאם לקיים בשטח.

-פגיעה בזכויות הבניה, התוכנית נבדקה ונמצא כי זכויות הבניה חולקו בשווה בין 2 בעלי הזכות בנכס.

-חריגה ממס' הקומות, קומת הגג מוצעת להריסה והנמכה לגובה +2.20 מ' וזאת בהתאם להוראות תוכנית 2483 ב'.

-חריגה בגובה בניה, תוקן בהתאם לחריגה ממס' הקומות.

-חריגה במס' יח"ד, בבקשה מוצע הגדלת בית קיים ולא תוספת יח"ד.

-לעניין תכסית, הבקשה המוצעת הינה תוכנית שינויים, הבקשה אינה מגדילה את התכסית המאושרת אלא אף מציעה בינוי בתכסית הקטנה מהתכסית המאושרת.

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2020/0558.02</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גאוני-מושאיב מורן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	מהנדס שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

גואטמלה 10 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	169	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3194	תחילת תוקף	26/12/1984			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים בן 3 קומות, מעל 1 קומות מרתף חלקית, בן 18 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

מרפסות זיז עבור דירה מס' 7 ודירה מס' 9 – בחזית צפון מזרחית ובחזית דרום מערבית

מעטפת מרפסת עבור דירה מס' 11 במפלס +6.00

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף) : לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד : לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : מרפסות זיז

הבקשה כוללת תוספת חניות : לא

הבקשה כוללת מעלית : לא

פרסום הקלות

האם במסגרת הבקשה פורסמו הקלות : כן

חריגה מקו בניין קדמי ואחורי 40% מהמרווח

בנייה שונה מנספח הבינוי

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 09/01/2024

מידע קודם

מתאריך	
09/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 10 מבוקש, בחזית אחורית (דרומית) מדרגות כניסה לחצר מוגבהת. עמודת מרפסות בחזית קדמית (צפונית) התיק נדון בוועדה ונדחה לצורך הסרת מרפסות שאינן עפ"י נספח. מדובר בחלקה צפופה ובמגרש טורי כמו כן הוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין מרווחים, וע"כ ישנם אילוצי שטח לתכנון המרפסות. עם זאת הוראות התכנית סעיף ה(2) קבעו "לתוספות בניה חדשות והגדלת תוספת בניה קיימות מרפסות אלו יהיו מעבר לקו הבניין 4.90 מ' מקו הבניין המקורי" נערך ייעוץ עם מנהל האגף בנושא תכנון מרפסות. הנחייתו בנושא היא כי לא ניתן לאשר את המרפסות בשתי החזיתות אלא בחזית האחורית בלבד ומדרגות כניסה לקומה א יש להיצמד לנספח מאחר ויש סעיף סטייה נכרת לא ניתן לשנות את קונטור מדרגות הכניסה. תכנון המרפסות בחזית אחת ייעשה כפי שהוראות התכנית מתירות – עד לקו של 4.90 מ' מגבול הבניין המקורי (לפני התוספות שאושרו בתב"ע 3194). התקבלה תכנית מתוקנת כאמור, בתכנון זה הוצעו מדרגות לדירה בקומת קרקע בחזית אחורית (דרומית) בהתאם לנספח

בינוי, וכן בניית עמודת מרפסות זיז בחזית קדמית (צפונית) בעומק של 1.30 מ' שהינן עד למרווח של 4.90 מקו הבניין המקורי. בוצע משלוח הודעות לדיירים הרלוונטיים בעמודה הסמוכה, לא התקבלו התנגדויות. לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3194 תחילת תוקף : 26/12/1984 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן רקע לבקשה התיק נדון בוועדה ונדחה לצורך הסרת מרפסות שאינן עפ"י נספח. לאחר וועדה נערכה פגישה בין רש צוות לבין עורכת הבקשה בעניין תכנון מחדש. מדובר בחלקה צפופה ובמגרש טורי כמו כן הוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין מרווחים, וע"כ ישנם אילוצי שטח לתכנון המרפסות. עם זאת הוראות התכנית סעיף ה(2) קבעו "לתוספות בניה חדשות והגדלת תוספת בניה קיימות מרפסות אלו יהיו מעבר לקו הבניין 4.90 מ' מקו הבניין המקורי" נערך ייעוץ עם מנהל האגף בנושא תכנון מרפסות. הנחייתו בנושא היא כי לא ניתן לאשר את המרפסות בשתי החזיתות אלא בחזית האחורית בלבד ומדרגות כניסה לקומה א	09/02/2025	חוות דעת תכנונית

יש להיצמד לנספח מאחר ויש סעיף סטייה נכרת לא ניתן לשנות את קונטור המדרגות כניסה. תכנון המרפסות בחזית אחת ייעשה כפי שהוראות התכנית מתירות – עד לקו של 4.90 מ' מגבול הבניין המקורי (לפני התוספות שאושרו בתב"ע 3194). התקבלה תכנית מתוקנת כאמור, בתכנון זה הוצעו מדרגות לדירה בקומת קרקע בחזית אחורית (דרומית) בהתאם לנספח בינוי, וכן בניית עמודת מרפסות זיז בחזית קדמית (צפונית) בעומק של 1.30 מ' שהינן עד למרווח של 4.90 מקו הבניין המקורי. לא נדרש פרסום נוסף מאחר שמרפסות אלו הופיעו בהגשה המקורית ופורסמו בעת פתיחת התיק. סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : שינוי גבהים שינוי בקווי בניין שינוי בגודל תוספת הבניה קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 29/8/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן מרפסות זיז חורגת מקו בניין אחורי – וזאת עד לגבול של 4.90 מ' מקו הבניין המקורי באישור מנהל האגף. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : כן, נספח מס' 3 האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי : לא מרפסת זיז חורגת מקו בניין ואינן מופיעות בנספח בינוי התקבל אישור מנהל האגף למרפסות.		

מרפסת זיז מבוקשות בחזית אחורית מחוץ לקווי בניין עם זאת הוראות התכנית סעיף ה(2) קבעו "לתוספות בניה חדשות והגדלת תוספת בניה קיימות מרפסות אלו יהיו מעבר לקו הבניין 4.90 מ' מקו הבניין המקורי" נערך ייעוץ עם מנהל האגף בנושא תכנון מרפסות. הנחייתו בנושא היא כי לא ניתן לאשר את המרפסות בשתי החזיתות אלא בחזית האחורית בלבד ומדרגות כניסה לקומה א יש להיצמד לנספח מאחר ויש סעיף סטייה נכרת לא ניתן לשנות את קונטור המדרגות כניסה. תכנון המרפסות בחזית אחת ייעשה כפי שהוראות התכנית מתירות – עד לקו של 4.90 מ' מגבול הבניין המקורי (לפני התוספות שאושרו בתב"ע 3194). המוצע תואם להנחיה זאת. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: לא נדרשו אישורים טרם דיון תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 10 מבוקשת, מרפסות זיז עבור דירה מס' 7 ודירה מס' 9 – בחזית צפון מזרחית ובחזית דרום מערבית מעטפות מרפסת עבור דירה מס' 11 במפלס +6.00	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בחלקה חלה תכנית 3194 משנת 1984, תכנית זו קבעה נספח בינוי לתוספות בניה. עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב): "תוספות הבניה יבוצעו בכל בניין בהתאם למסומן בנספחים 1-3" מרפסות זיז מבוקשת בחזית קדמית ובחזית אחורית מחוץ לקווי בניין. מאחר שהוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לשינוי בקווי בניין לא ניתן לאשר בניית מרפסות זיז החורגות מקו בניין. 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.		
בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 10 מבוקשת, מרפסות זיז עבור דירה מס' 7 ודירה מס' 9 – בחזית צפון מזרחית ובחזית דרום מערבית מעטפות מרפסת עבור דירה מס' 11 במפלס +6.00 בחלקה חלה תכנית 3194 משנת 1984, תכנית זו קבעה נספח בינוי לתוספות בניה. עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב): "תוספות הבניה יבוצעו בכל בניין בהתאם למסומן בנספחים 1-3" מרפסות זיז מבוקשת בחזית קדמית ובחזית אחורית מחוץ לקווי בניין.	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מאחר שהוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לשינוי בקווי בניין לא ניתן לאשר בניית מרפסות זיו החורגות מקו בניין. 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 : 3194 תחילת תוקף : 26/12/1984 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : שינוי גבהים שינוי בקווי בניין שינוי בגודל תוספת הבניה קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 29/8/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן מרפסות זיז חורגת מקו בניין קדמי ומקו אחורי סעיף 8 בהוראות התכנית קבע סעיף סטייה נכרת לשינוי בקווי הבניין, ולכן לא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו בניין. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : כן, נספח מס' 3 האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי : לא מרפסת זיז חורגת מקו בניין ואינן מופיעות בנספח בינוי הוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לשינוי קווי בניין ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה. מרפסת זיז מבוקשות בחזית קדמית ובחזית אחורית מחוץ לקווי בניין מאחר שהוראות התכנית סעיף 8 קבעו סעיף סטייה נכרת לשינוי קווי בניין ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : לא נדרשו אישורים טרם דיון 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		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/12/2023	חריגה מקו בניין קדמי ואחורי 40% מהמרווח בנייה שונה מנספח הבינוי

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

בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 10

מבוקש,

בחזית אחורית (דרומית) מדרגות כניסה לחצר מוגבהת.

עמודת מרפסות בחזית קדמית (צפונית)

התיק נדון בוועדה ונדחה לצורך הסרת מרפסות שאינן עפ"י נספח.

מדובר בחלקה צפופה ובמגרש טורי כמו כן הוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין מרווחים, וע"כ ישנם אילוצי שטח לתכנון המרפסות.

עם זאת הוראות התכנית סעיף ה(2) קבעו "לתוספות בניה חדשות והגדלת תוספת בניה קיימות מרפסות אלו יהיו מעבר לקו הבניין 4.90 מ' מקו הבניין המקורי"

נערך ייעוץ עם מנהל האגף בנושא תכנון מרפסות.

הנחייתו בנושא היא כי לא ניתן לאשר את המרפסות בשתי החזיתות אלא בחזית האחורית בלבד ומדרגות כניסה לקומה א יש להיצמד לנספח מאחר ויש סעיף סטייה נכרת לא ניתן לשנות את קונטור מדרגות הכניסה.

תכנון המרפסות בחזית אחת ייעשה כפי שהוראות התכנית מתירות – עד לקו של 4.90 מ' מגבול הבניין המקורי (לפני התוספות שאושרו בתב"ע 3194).

התקבלה תכנית מתוקנת כאמור, בתכנון זה הוצעו מדרגות לדירה בקומת קרקע בחזית אחורית (דרומית) בהתאם לנספח בינוי, וכן בניית עמודת מרפסות זיז בחזית קדמית (צפונית) בעומק של 1.30 מ' שהינן עד למרווח של 4.90 מקו הבניין המקורי.

בוצע משלוח הודעות לדיירים הרלוונטיים בעמודה הסמוכה, לא התקבלו התנגדויות.

לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1997/0540.02</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת עמודת ממ"דים בקומות 1-5, תוספת שטח עיקרי ומרפסות זיז עבור 2 דירות בקומות 3 ו-5 והזזת מיקום מרפסת מאושרת בקומה שניה לצורך מיקום הממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן משה
עורך הבקשה	אדריכל בן משה הודיה
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

שטרן אברהם 26, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	153	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3318	תחילת תוקף	26/09/1984	153	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

דובר בבניין קיים מגורים 4 עמודות, 5 קומות, בן 17 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בנייה ומרפסת זיז לדירה מס' 12 ולדירה מס' 17, בניית מעטפת לדירה מס' 8

עמודת ממ"דים בחזית צידית עבור 4 דירות + מעטפת.

מידע קודם

	מתאריך	
התיק נדון בוועדה ביום 4/9/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים. לאחר וועדה, וטרם הפניה לגורמים, התקבלה פניה מאת רויטל טבדי מחלקת מידע, לפיה החלקות הכלולות בתיק מידע אלו נכללות בתוכנית המתאר לירושלים ולכן הקו הכתום הוא לא רלוונטי לבחינת הבקשות להיתר המשויכות לתיקי מידע אלו. לאור זאת יש להחזיר את התיק לוועדה עבור תיקון תכנית בהתאם וקבלת תיק מידע עדכני. מאחר והחריגה היא בחזית קדמית, ע"ג בינוי קיים, נדרש היה להוכיח הקלה כי הבינוי המוצע בחריגה הוא מצומת לצומת ובהתאם לכך לאשר את החריגה. מבדיקה בתצ"א ראינו כי אכן הבינוי הוא בחריגה בחזית זו עד הצומת. פורסמו הקלות לקווי בניין כדלקמן : חריגה בקו בניין צידי עבור ממ"ד חריגה בקו בניין צידי עבור תוספת מרפסת זיז מעבר ל1.50 מ' המותרים תוספת שטח בניה בהקלה מהוראות תכנית מתאר בבר תוספת 6% לזכויות הבניה מכוח הקלה כמותית שינוי מנספח בינוי מחייב עבור תוספת מרפסות זיז. אך לא פורסמה הקלה מפורשת לבינוי בחריגה בחזית קדמית מצומת לצומת. נבקש מהוועדה להכיר בהקלות האחרות שפורסמו לקווי בניין גם עבור הקלה לבינוי בחריגה בחזית קדמית מצומת לצומת. כתנאי להפצה לגורמים יש להשלים תנאים כדלקמן : תיקון תיק מידע תיקון התכניות בהתאם לתיק מידע תוך התאמת קו בניין בחריגה המותרת והוכחת שטחים לחריגה.	09/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3318 תחילת תוקף : 26/09/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מס' נספח רלוונטי : 15 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר או שביטלה אותה : כפופה למתאר רקע לבקשה התיק נדון בוועדה ביום 4/9/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים. לאחר וועדה, וטרם הפניה לגורמים, התקבלה פניה מאת רויטל טבדי מחלקת מידע, לפיה החלקות הכלולות בתיק מידע אלו נכללות בתוכנית המתאר לירושלים ולכן הקו הכתום הוא לא רלוונטי לבחינת הבקשות להיתר המשויכות לתיקי מידע אלו. לאור זאת יש להחזיר את התיק לוועדה עבור תיקון תכנית בהתאם וקבלת תיק מידע עדכני. מאחר והחריגה היא בחזית קדמית, ע"ג בינוי קיים, נדרש היה להוכיח הקלה כי הבינוי המוצע בחריגה הוא מצומת לצומת ובהתאם לכך לאשר את החריגה. מבדיקה בתצ"א ראינו כי אכן הבינוי הוא בחריגה בחזית זו עד הצומת. פורסמו הקלות לקווי בניין אך לא הקלה מפורשת לבינוי בחריגה בחזית קדמית מצומת לצומת. נבקש מהוועדה להכיר בהקלות האחרות שפורסמו לקווי בניין גם עבור הקלה לבינוי בחריגה בחזית קדמית מצומת לצומת.	09/02/2025	חוות דעת תכנונית

כתנאי להפצה לגורמים יש להשלים תנאים כדלקמן : קבלת תיק מידע עדכני ללא סימון הקו הכתום אלא בהתאם למותר בתב"ע. תיקון התכניות בהתאם תוך התאמת קו בניין בחריגה המותרת והוכחת שטחים לחריגה. סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 27/10/20 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן x200f#x200f#נמצאו#x200f# x200f#x200f#חריגות#x200f#x200f#כמפורט x200f#-להלן קו בניין קדמי : תוספת חורגת בקו קדמי ב0.7 מ' – מבוקש ע"ג בינוי קיים בהיתר, פורסמו הקלות לחריגה בחזית צידית עבור ממ"ד ועבור מרפסת זיז. נבקש מהוועדה להכיר בהקלות אלו גם עבור חריגה בחזית צידית בשל בינוי מצומת לצומת. מרפסת חורגת בכ-1.30 מ' מקיר הבניין הקיים. חריגת מרפסת בחזית צידית : תקנות סטייה נכרת קובעות : "ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח", החריגה תיבחן לאחר הגשת תיק מידע עדכני כאמור. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : כן קיים נספח שותק כולו. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי : לא		

האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן : במפלס +5.60 ו- +11.20 מרפסת זיז אינה מופיעה לנספח בינוי : חורגת עד 10% המותרים בחזית צידית. יצוין כי מרפסת זהה אושרה בהיתר בתיק 97/540.1 מבוקשים ממ"דים שאינם מופיעים בנספח, יפורט בהמשך. התוספת חורגת מהמותר לפי נספח 3318 – מבוקש ע"ג בינוי קיים יש להוכיח שטחים להפרש שטחים. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 12.73 מ"ר לכל אחת מהדירות שהינן חלק מהבקשה, סה"כ 25.46 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : שטחי הבניה ניתנו בהתאם לנספח בינוי. על פניו ניתן לאשר את השטחים זאת בהתאם לנספח והקלה כמותית המכסה את החריגה. על עורכת הבקשה להציג חישוב שטחים המוכיח כאמור.		
לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה וההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים על סמך ההתנגדויות הכתובות . ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : לרוב ההתנגדויות ניתן מענה בהמלצה המחלקה. הועדה הורתה על קבלת דו"ח פיקוח והריסות עבירת הבניה כמפורט בגוף החלטה זו. לטענות הקנייניות מובהר כי יש 2/3 הסכמת כנדרש, כמפורט : בהתאם למסמך רוב קנייני דרוש בבניית ממ"ד בשטח משותף נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בחלקה זו בבדיקה במערכת הרישוי נמצא התקבלה הסכמתם של 4 תתי חלקות, בנוסף 4 מבקשים וחברת עמידר כאשר חברת עמידר [המעטפת] מהווה 3 תתי חלקות. הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לשינויים ובתנאים כאמור :	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כתנאי להוצאת היתר בניה יוגש דו"ח פיקוח לאי עבירות בניה בדירת המבקש. בהתאם לדוח הפיקוח שיתקבל על עורך הבקשה יהיה לסמן את עבירות הבניה בצהוב על גבי הבקשה, וכן יתווסף תנאי ככל ויידרש, בהיתר הבניה כי יש להרוס את עבירות הבניה הקיימות בשטח טרם תחילת הבניה. יש לתקן לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
בבקשה זו 2 מתנגדים שעיקר טענותיהם הם : השתלטות על שטח משותף למבקש חלק שבנה ללא היתר, המתנגד מבקש שייהרס לפני ההיתר. שתי הדירות בקומת קרקע מחוברות ליחידה אחת מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים. התייחסות הרישוי לטענות : בהתאם למסמך רוב קנייני דרוש בבניית ממ"ד בשטח משותף נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בחלקה זו בבדיקה במערכת הרישוי נמצא התקבלה הסכמתם של 4 תתי חלקות, בנוסף 4 מבקשים וחברת עמידר כאשר חברת עמידר [המעטפת] מהווה 3 תתי חלקות. סה"כ ישנה הסכמה פוזיטיבית עבור 11 תתי חלקות – עומד בתנאים הנדרשים וע"כ ההנגדות להשתלטות על רכוש משותף אינה רלוונטית שכן המבקשים עומדים בדרישת רוב קנייני נדרש. לטענה כי מדובר בהשתלטות על שטח משותף, לטענה לעניין בינוי שלא בהיתר ויחידת דיור, בהנחיית מנהל האגף, כתנאי להוצאת היתר בניה יוגש דו"ח פיקוח לאי עבירות בניה בדירת המבקש. בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 26 מבוקשת תוספת בניה כדלקמן :	01/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

תוספת בנייה ומרפסת זיז לדירה מס' 12 ולדירה מס' 17, בניית מעטפת לדירה מס' 8 עמודת ממ"דים בחזית צידית עבור 4 דירות + מעטפת. בחלקה חלה תכנית 3318 הקובעת נספחי בינוי בחזית קדמית. תוספת בניה מוצעת כנספח למעט חריגה של 0.1 מ' בחזית קדמית זאת בהתאמה לבנוי מתחת בהתאם להיתר בתיק 97/540.1. במפלס +5.60 ו- +11.20 מרפסת זיז אינה מופיעה לנספח בינוי : המרפסת חורגת עד 10% המותרים בחזית צידית. יצוין כי מרפסת זהה אושרה בהיתר בתיק 97/540.1 מבוקשת עמודת ממ"דים בחזית צידית, חורגת ב-3 מ' מתוך כ- 15 מ' בחזית זו. יש לציין כי הממ"ד מבוקש בעמודה מלאה (+ מעטפת). הוצגה תכנית צל כנדרש. יש לתקן לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3318 תחילת תוקף : 26/09/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי : 15 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 27/10/20 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן x200f#x200f#נמצאו#x200f# x200f#x200f#חריגות#x200f#x200f#x200f#כמפורט להלן-x200f# קו בניין קדמי: תוספת חורגת בקו קדמי ב-0.1 מ' – מבוקש ע"ג בינוי קיים בהיתר, פורסמה הקלה ע"כ. מרפסת חורגת בכ-1.30 מ' מקו בניין תקנות סטייה נכרת קובעות: מרפסת חורגת בכ-1.30 מ' מהמותר בנספח בינוי. חריגת מרפסת בחזית צידית: "ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח", קו הבניין בחזית זו הינו כ-15 מ' המרפסת חורגת ב-1.3 מ', כמותר. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח שותק כולו. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי: לא האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן: במפלס +5.60 ו- +11.20 מרפסת זיז אינה מופיעה לנספח בינוי: חורגת עד 10% המותרים בחזית צידית. יצוין כי מרפסת זהה אושרה בהיתר בתיק 97/540.1 מבוקשים ממ"דים שאינם מופיעים בנספח, יפורט בהמשך.		

שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 12.73 מ"ר לכל אחת מהדירות שהינן חלק מהבקשה, סה"כ 25.46 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: בהתאם לנספח בינוי. האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: כן. המוצע חורג בשטח הבניה- מבוקש שטח עיקרי גדול מהמופיע בנספח. האם פורסמו הקלות המכסות את החריגה על פי חוק, יש לפרט: " הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה – " האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות: מאחר ומבוקש בעמודה כהמשך למאוסר בתיק 97/540.1, ניתן לאשר את המוצע. הקלות כמותיות יתאפשרו אך ורק במקום בו חלה תכנית שהופקדה עד יום 1/08/1989 (למעט מקרים בהם השטחים המותרים נותרו על פי תכנית מתאר והתב"ע לא שינתה במטרותיה את השטחים בכפוף לאישור ל. משפטית). במידה ויש שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע, יש לפרט שטחים בנפרד לכל אחד מהם. ממדים: מבוקשת עמודת ממ"דים עבור 4 דיירים + מעטפת ממ"ד 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 יש 17 תתי חלקות, 1/3 מהווה 6 חתימות. בהתאם למסמך רוב קנייני דרוש בבניית ממ"ד בשטח משותף		

נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בחלקה זו בבדיקה במערכת הרישוי נמצא התקבלה הסכמתם של 4 תתי חלקות, בנוסף ל4 מבקשים וחברת עמידר כאשר חברת עמידר [המעטפת] מהווה 3 תתי חלקות. סה"כ ישנה הסכמה פוזיטיבית עבור 11 תתי חלקות – עומד בתנאים הנדרשים. מיקום הממד – חזית צידית : עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מקו הבניין והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. הממ"ד בולט בכ-3 מ' מקו הבניין, מתוך קו בניין של כ-15 מ', כמותר. מבוקש פתח לעבר חזית צידית אך החזית הצמודה הינה שצ"פ וע"כ ניתן לאשר את הפתח לחזית זו. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן. התקבלו 2 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדות : השתלטות על שטח משותף למבקש חלק שבנה ללא היתר, המתנגד מבקש שייהרס לפני ההיתר. שתי הדירות בקומת קרקע מחוברות ליחידה אחת מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים. התייחסות הרישוי לטענות : בהתאם למסמך רוב קנייני דרוש בבניית ממ"ד בשטח משותף נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בחלקה זו בבדיקה במערכת הרישוי נמצא התקבלה הסכמתם של 4 תתי חלקות, בנוסף ל4 מבקשים וחברת עמידר כאשר חברת עמידר [המעטפת] מהווה 3 תתי חלקות. סה"כ ישנה הסכמה פוזיטיבית עבור 11 תתי חלקות – עומד בתנאים הנדרשים וע"כ ההנגדות להשתלטות על רכוש משותף אינה רלוונטית שכן המבקשים עומדים בדרישת רוב קנייני נדרש.		

לטענה כי מדובר בהשתלטות על שטח משותף, לטענה לעניין בינוי שלא בהיתר ויחידת דיור, בהנחיית מנהל האגף, כתנאי להוצאת היתר בניה יוגש דו"ח פיקוח לאי עבירות בניה בדירת המבקש. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 26/12/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 15/11/2023 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		
חריגה בקו בנין צידי עבור ממד חריגה בקו בנין צידי עבור תוספת מרפסת זיז מעבר ל 1.5 מ' המותרים תוספת שטח בניה בהקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה מכח הקלה כמותית שינוי מנספח בינוי מחייב עבור תוספת ממדים שינוי מנספח בינוי מחייב עבור תוספת מרפסות זיז	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 בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8

	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	10	קבלת דו"ח פיקוח והריסות עבירת הבניה בהתאם להחלטת הוועדה

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

התיק נדון בוועדה ביום 4/9/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים.

לאחר וועדה, וטרם הפניה לגורמים, התקבלה פניה מאת רויטל טבדי מחלקת מידע, לפיה החלוקות הכלולות בתיק מידע אלו נכללות בתוכנית המתאר לירושלים ולכן הקו הכתום הוא לא רלוונטי לבחינת הבקשות להיתר המשויכות לתיקי מידע אלו.

לאור זאת יש להחזיר את התיק לוועדה עבור תיקון תכנית בהתאם וקבלת תיק מידע עדכני.

מאחר והחריגה היא בחזית קדמית, ע"ג בינוי קיים, נדרש היה להוכיח הקלה כי הבינוי המוצע בחריגה הוא מצומת לצומת ובהתאם לכך לאשר את החריגה. מבדיקה בתצ"א ראינו כי אכן הבינוי הוא בחריגה בחזית זו עד הצומת.

פורסמו הקלות לקווי בניין כדלקמן:

חריגה בקו בניין צידי עבור ממ"ד

חריגה בקו בניין צידי עבור תוספת מרפסת זיז מעבר ל1.50 מ' המותרים

תוספת שטח בניה בהקלה מהוראות תכנית מתאר בבר תוספת 6% לזכויות הבניה מכוח הקלה כמותית

שינוי מנספח בינוי מחייב עבור תוספת מרפסות זיז.

אך לא פורסמה הקלה מפורשת לבינוי בחריגה בחזית קדמית מצומת לצומת.

נבקש מהוועדה להכיר בהקלות האחרות שפורסמו לקווי בניין גם עבור הקלה לבינוי בחריגה בחזית קדמית מצומת לצומת.

כתנאי להפצה לגורמים יש להשלים תנאים כדלקמן:

תיקון תיק מידע

תיקון התכניות בהתאם לתיק מידע תוך התאמת קו בניין בחריגה המותרת והוכחת שטחים לחריגה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1998/0022.01</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בקומת קרקע, בקומה א' ובגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוחבוט יוגב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שפירא צבי 9, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	117	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2832	תחילת תוקף	29/01/1981			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית דו משפחתי קיים בן 2 קומות המשמש למגורים, ברח' שפירא צבי 9, קרית יובל, גוש : 30408 חלקה : 117.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית.

קומה א', מפלס +3.06 : מוצע תוספת בינוי בחזית דרומית מזרחית ומרפסת גג לא מקורה.

קומת גג, מפלס +6.12 : מוצע תוספת קומה, שימוש בחלל רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת קומה"

"חריגה מקו בנין לפי הבינוי הקיים"

"הקלה של 6% מכח מתאר 62"

"הקלה של 5% השלמת גג מכח מתאר 62"

"הקלה של 2.5% תוספת קומה מכח מתאר 62"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2024.12.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 117, 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	
11/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	ישנה חריגה בשטחי הבניה המותרים,
	חריגה מקו בניין אחורי מעבר למותר עפ"י תקנות,
	ונדרש להשלים אישור מח' איכות סביבה.
	קווי בניין :
	קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי

בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח האחורי בקיר עם פתחים בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, מוצעת חריגה של 1.08 מ' מהווה 27% מהמרווח, החריגה המוצעת אינה עומדת ב-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה ל-10% המותרים או להסיר את החלון המוצע ולעמוד ב-30% המותרים בקיר ללא פתחים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע: 50% משטח החלקה. הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%-2.5%, שטח המגרש הינו : 509 מ"ר, 50% = 254.5 מ"ר, 6% = 30.54 מ"ר, 2.5% = 12.73 מ"ר. 5% השלמת קומת גג : לא ניתן לאשר, מדובר בבית דו משפחתי ולא בבניין משותף. סה"כ שטח מותר לבניה : 297.77 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 148.85 מ"ר לכל יח"ד. קיים : 142.39 מ"ר, מוצע : 34.40 מ"ר, סה"כ : 176.79 מ"ר, חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר. 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	29/01/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2832 תחילת תוקף : 29/01/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד *2832 תחילת תוקף 29.01.1981, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 25.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2832 ותכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה למרווח האחורי בקיר עם פתחים בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, מוצעת חריגה של 1.08 מ' מהווה 27% מהמרווח, החריגה המוצעת אינה עומדת ב-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה ל-10% המותרים או להסיר את החלון המוצע ולעמוד ב-30% המותרים בקיר ללא פתחים. חזית דרומית מזרחית, קומה א', מפלס +3.06 וקומת הגג, מפלס +6.12 - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עומד בהוראה זו, פורסמה הקלה בגין בינוי בחריגה מקו בניין. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 50% משטח החלקה. הקלות : פורסמה הקלה בגין 6% ו-2.5%,		

שטח המגרש הינו : 509 מ"ר, 50% = 254.5 מ"ר, 6% = 30.54 מ"ר, 2.5% = 12.73 מ"ר. 5% השלמת קומת גג : לא ניתן לאשר, מדובר בבית דו משפחתי ולא בבניין משותף. סה"כ שטח מותר לבניה : 297.77 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 148.85 מ"ר לכל יח"ד. קיים : 142.39 מ"ר, מוצע : 34.40 מ"ר, סה"כ : 176.79 מ"ר, חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.06 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחזית דרומית, המרפסת עומדת בחריגה המותרת מצומת לצומת בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. מס' קומות : עפ"י תב"ע - תותר תוספת קומה שניה (2 קומות), קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת קומה, סה"כ 3 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה. מס' יח"ד : מותר : 2 יח"ד בכל מגרש, קיים : 2 יח"ד, לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה. תימוכין קניינים : ל"ר היות ומדובר בבית דו משפחתי והחצר מוצמדת. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים, לא ניתן לאשר היות וישנה חריגה בשטחי הבניה המותרים, ונדרש להשלים אישור מח' איכות סביבה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת קומה חריגה מקו בנין לפי הבינוי הקיים הקלה של 6% מכוח מיתאר 62 הקלה של 5% השלמת גג מכוח מיתאר 62 הקלה של 2.5% תוספת קומה מכוח מיתאר 62	03/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

ישנה חריגה בשטחי הבניה המותרים,

חריגה מקו בניין אחורי מעבר למותר עפ"י תקנות,

ונדרש להשלים אישור מח' איכות סביבה.

קווי בניין :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח האחורי בקיר עם פתחים בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, מוצעת חריגה של 1.08 מ' מהווה 27% מהמרווח, החריגה המוצעת אינה עומדת ב-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה ל-10% המותרים או להסיר את החלון המוצע ולעמוד ב-30% המותרים בקיר ללא פתחים.

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע: 50% משטח החלקה.

הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%-2.5%,

שטח המגרש הינו : 509 מ"ר, 50% = 254.5 מ"ר, 6% = 30.54 מ"ר, 2.5% = 12.73 מ"ר.

5% השלמת קומת גג : לא ניתן לאשר, מדובר בבית דו משפחתי ולא בבניין משותף.

סה"כ שטח מותר לבניה : 297.77 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 148.85 מ"ר לכל יח"ד.

קיים : 142.39 מ"ר, מוצע : 34.40 מ"ר, סה"כ : 176.79 מ"ר, חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר.

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 לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2024/0138.00</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	התוכנית מציעה להקים שלושה מבני בוטיק המשולבים בטופוגרפיה. הבניינים כוללים 12 יחידות דיור חדשות (ארבע לכל מבנה).
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרז מרדכי
עורך הבקשה	אדריכל רבני דניאל
מתכנן השלד	מהנדס אילן ברק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ליון שמריהו 40 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30408	תחילת תוקף	16/07/1959	2	אזור מגורים 7	1538

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבקשה לבניין חדש ברח' ליון שמריהו 40, גוש : 30408 חלקה : 2.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה בניין חדש הכולל 12 יח"ד, מחסנים, ממ"דים ומרפסות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקו בניין אחורי לצורך בניית מרפסות זיז"

"תוספת קומה מעל המותר"

"הקלה בגובה"

"תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה מעל המותר"

"תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 6% הקלה כמותית"

"תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 5% בגין תוספת מעלית"

"הקלה בקווי בנין צידיים על 10% מהמרווח עם פתחים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 02.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2, 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	
17/02/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	ג30408
	תחילת תוקף :
	16/07/1959
	ייעוד הקרקע :
	אזור מגורים 7
	*מתאר 62.
	*תקנות התכנון והבניה.
	דברי הסבר לתוכנית :

התיק שובץ לדיון בוועדת משנה בתאריך 15.01.2025 וירד מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה, התקבלה פניה לאחר שהבקשה ירדה מסדר יום, הפניה נבחנה ע"י האגף ולא נמצאו בה טענות אשר שינו את עמדת האגף מההמלצה המקורית שהוכנה בנושא.

סטייה ניכרת:

בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 21.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

חזית צפונית - מוצע מדרגות, מעלית ובינוי מבואה משותפת בחריגה מקו בניין הקדמי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה לחזית המגרש בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, המוצע אינו עומד בהוראה זו ומהווה סטייה ניכרת - יש לצמצם את הבינוי המוצע לקווי הבניין המותרים.

לעניין המעלית - (ראה סעיף מעלית)

חזית מזרחית - מוצעות מדרגות פיתוח במרווח, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ' - המוצע עומד במותר.

חזית מערבית - מוצעת בריכה בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף בריכה)

חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז)

חזית מזרחית - מוצע מחסן בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן להציע חריגה בקיר ללא פתחים המשאירה לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש, פורסמה הקלה בנדון - המוצע עומד במותר.

בנוסף, קווי הבניין המסומנים בתוכנית ההגשה משאירים מרווח של 4 מ' בחזית הצידי בשונה מהנחיות תיק המידע בהתאם לתוכנית המתאר למרווח של 5 מ', בפניה של ע"ב למח' הרישוי התקבל הסבר כי עפ"י סעיף 16 בתוכנית המתאר לפיו במידה ומגרשים סמוכים יציעו בינוי המשאיר מרווח של 5 מ' מגבול החלקה יהא ניתן לאשר במגרש מרווח צידי של 4 מ' - ניתן לאשר את השינוי בכפוף להצגת תוכנית מדידה המוכיחה את המרווח הקיים בשטח ובהגשת תיק מידע בהתאם לקווי הבניין החדשים.

שטח בניה:

מותר עפ"י 62 : 10%, שטח המגרש הינו 1538 מ"ר, סה"כ 153.8 מ"ר. ש.עיקרי : פורסמה הקלה לתוספת 6%, 2.5% לתוספת קומה ו-5% בגין מעלית. 6% - שטח המגרש $1,538 = 92.28$ מ"ר. 2.5% - 38.45 מ"ר. 5% מעלית - לא ניתן לאשר, היות ולא מדובר בבניין גבוה כמו"כ מוצע בניין חדש ולא תוספת נגישות לבית קיים. סה"כ שטח מותר לבניה : 284.53 מ"ר. עיקרי מוצע : 361.43 מ"ר, חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים למותר. ש.שרות : מוצע בבקשה תוספת מרפסות שרות בשטח כולל של 192 מ"ר ל-12 יח"ד, עפ"י החישוב מותר 186 מ"ר ל-12 יח"ד, מרפסת שרות הינה מרפסת פנימית הכלואה בין 3 קירות, המרפסות המוצעות אינן עומדות בהגדרה זו, בנוסף סך שטח המרפסות המוצעות חורג מסך השטחים המותרים למס' יח"ד המוצעות - יש להציע מרפסות שרות פנימיות הכלואות ב-3 קירות וצמצם את השטחן למותר. מבואות וחדרי מדרגות - מוצע בשטח של 269.13 מ"ר, בבקשה לא מחושבים כלל השטחים הנדרשים בחישוב - יש לחשב את כלל השטחים הנדרשים בחישוב כנדרש. הוראות נוספות : בהתאם להנחית תוכנית המתאר על כל מגרש יהיה מבנה אחד, המוצע כרגע מהווה 3 בניינים ולא ניתן לאשר. במידה ומעוניינים להציע 3 בניינים יש לעמוד בתקנות התכנון והבניה ולשמור מרחק של 6 מ' בין הבניינים המוצעים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לבניין אחד ולמס' הקומות המותרים. מחסנים : מוצע בבקשה 12 מחסנים ל-12 יח"ד, שטח הכולל של המחסנים הינו 480 מ"ר, כ-40 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תוכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע אחסנה בשטח של 40 מ"ר, בהתאם לתוכנית המתאר באזור מגורים 7 במגרש זה ניתן להציע בית בן קומה אחת בשטח של כ-150 מ"ר, היות ובבקשה מוצע תוספת 12 יח"ד ושטח כל יח"ד נע בין 50-60 מ"ר לא		

פרופורציוני להציע מחסן בשטח של 40 מ"ר ליח"ד בשטח הנ"ל - יש לצמצם את שטחי האחסנה המוצעים ל-20 מ"ר לכל יח"ד ולהנמיך ל-2.20+ מ'. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד לכל יח"ד, סה"כ 12 ממ"דים, שטח הממ"דים הינם 9 מ"ר נטו, ומוצעים בקונטור הבינוי המוצע ללא חריגה מקווי הבניין. מס' קומות : עפ"י תכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע בינוי של קומה אחת, מוצע בבקשה תוספת בינוי של 2 קומות מעל קומת מחסנים, פורסמה הקלה בנדון. מס' יח"ד : חלקה תוכנית מתאר, מוצע בבקשה 12 יח"ד חדשות. הבקשה נבחנה בצורה מעמיקה ע"י אגף אד' העיר והובאה לבחינה בפני מהנדס העיר ובהתאם לעמדתם לא ניתן לאשר בחלקה זו יותר מ-6 יח"ד. המוצע בבקשה חורג מהנחיה זו שכן לפי חו"ד שהתקבלה ישנה מדיניות שקבעה אזור זה כאזור לא לציפוף אשר בו ניתן לאשר מקסימום עד 6 יח"ד בכל חלקה. ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת המוצע ונדרש לצמצם בהתאם להנחיות המחלקה. מרפסת זיז : חזית צפונית - מוצעות מרפסות זיזיות מקורות בעומק של במפלסים +6.50, +15.00 ו-23.50+, המרפסות במסגרת קווי הבנין, במפלס +6.50 מוצעות בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תוכנית המתאר תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 1.50 מ' ללא פרסום הקלה, מוצע למרפסות קירוי וקורות בחזית הצידי, קורות במפלס +6.50 מוצעות בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר בניה למרווח האחורי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, המוצע חורג מ- 10% המותרים - יש להסיר את הקורות המוצעות או לצמצם לחריגה המותרת.		

מעלית : מוצעת תוספת מעלית בחזית הדרומית, בחריגה מקו בניין קדמי, תוכנית 5022 מאפשרת חריגות מקו בניין למעלית עבור תוספת מעלית לבניין קיים, בבקשה זו המוצע הינו בניין חדש ולכן נדרש לעמוד בתקנות סטיה ניכרת לעניין זה, בחזית קדמית תותר חריגה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים בכפוף לפרסום הקלה, המוצע אינו עומד בהנחיה זו ואף לא פורסמה הקלה בגין המוצע, בנוסף בבדיקת התוכנית נמצא כי המעלית אינה מקובלת תכנונית כלל, ניתן לראות בתוכנית היא הגישה למעלית בקומות התחתונות באורך של 40 מ' ויותר - יש להציע מעלית מקובלת תכנונית המאפשרת גישה הגיונית לדירות וכן מעלית העומדת בתקנות סטיה ניכרת. בריסה : מפלס +2.50, חזית מערבית : מוצעת בריכה לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר - (1) הבריכה תמוקם בחזית אחורית או קדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול מגרש, (2) בחזית צידית הגובלת עם חלקה למגורים לא תותר הקמת בריכה, (3) הבריכה תהיה ללא קירוי. הבריכה מוצעת בחזית צידית במרחק של כ-1.5 מגבול המגרש הגובלת עם חלקה למגורים, המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר ובנוסף לא פורסמה הקלה לבריכה המוצעת - יש להציע בריכה בהתאם למדיניות מהנדס עיר ולפרסום הקלה בהתאם. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר, מח' המאור באגף השפ"ע - אושר, חו"ד אד' העיר - נדחה, להלן נימוקי הדחיה : *נדרש להציע חניות תת קרקעיות, *יש לצמצם את שטחי השרות המוצעים, *מרפסות השרות אינן מקובלות תכנונית, *מס' יח"ד חורג מהמדיניות, *גובה הקומות המוצעות חורג מהנחיות מרחביות, *התוכנית אינה ברורה גרפית כלל. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה 12 יח"ד חדשות, התוכנית המוצעת מהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין, חריגות משטחי הבניה, עיקרי ושרות, נדרש לפרסם הקלות בגין מתקני החניה והבריכה המוצעת ותיקונים נוספים בתכנון הבניין ובאופן חישוב השטחים - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה 12 יח"ד חדשות, התוכנית המוצעת מובאת לדחיה היות ו : הבקשה מהווה חריגה ממדיניות לענין מס' יח"ד, במגרשים אלו, אשר נקבעו כאזור לא לציפוף, ניתן להציע עד 6 יח"ד בלבד בכל חלקה, מהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין וחריגות משטחי הבניה, עיקרי ושרות, נדרש לפרסם הקלות בגין מתקני החניה והבריכה המוצעת, ותיקונים נוספים בתכנון הבניין ובאופן חישוב השטחים, להלן הפרוט : דברי הסבר לתוכנית : התיק שובץ לדיון בוועדת משנה בתאריך 15.01.2025 וירד מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה, התקבלה פניה לאחר שהבקשה ירדה מסדר יום, הפניה נבחנה ע"י האגף ולא נמצאו בה טענות אשר שינו את עמדת האגף מההמלצה המקורית שהוכנה בנושא. קווי בניין : חזית צפונית - מוצע מדרגות, מעלית ובינוי מבואה משותפת בחריגה מקו בניין הקדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה לחזית המגרש בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, המוצע אינו עומד בהוראה זו ומהווה סטיה ניכרת - יש לצמצם את הבינוי המוצע לקווי הבניין המותרים. קווי הבניין המסומנים בתוכנית ההגשה משאירים מרווח של 4 מ' בחזית הציידית בשונה מהנחיות תיק המידע בהתאם לתוכנית המתאר למרווח של 5 מ', בפניה של ע"ב למח' הרישוי התקבל הסבר כי עפ"י סעיף 16 בתוכנית המתאר לפיו במידה ומגרשים	17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סמוכים יציעו בינוי המשאיר מרווח של 5 מ' מגבול החלקה יהא ניתן לאשר במגרש מרווח צידי של 4 מ' - ניתן לאשר את השינוי בכפוף להצגת תוכנית מדידה המוכיחה את המרווח הקיים בשטח ובהגשת תיק מידע בהתאם לקווי הבניין החדשים. שטח בניה : מותר עפ"י 62 : 10%, שטח המגרש הינו 1538 מ"ר, סה"כ 153.8 מ"ר. ש.עיקרי : פורסמה הקלה לתוספת 6%, 2.5% לתוספת קומה ו-5% בגין מעלית. 6% - שטח המגרש $1,538 = 92.28$ מ"ר. 2.5% - 38.45 מ"ר. 5% מעלית - לא ניתן לאשר, היות ולא מדובר בבניין גבוה כמו"כ מוצע בניין חדש ולא תוספת נגישות לבית קיים. סה"כ שטח מותר לבניה : 284.53 מ"ר. עיקרי מוצע : 361.43 מ"ר, חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים למותר. ש.שרות : מוצע בבקשה תוספת מרפסות שרות בשטח כולל של 192 מ"ר ל-12 יח"ד, עפ"י החישוב מותר 186 מ"ר ל-12 יח"ד, מרפסת שרות הינה מרפסת פנימית הכלואה בין 3 קירות, המרפסות המוצעות אינן עומדות בהגדרה זו, בנוסף סך שטח המרפסות המוצעות חורג מסך השטחים המותרים למס' יח"ד המוצעות - יש להציע מרפסות שרות פנימיות הכלואות ב-3 קירות וצמצם את השטח למותר. מבואות וחדרי מדרגות - מוצע בשטח של 269.13 מ"ר, בבקשה לא מחושבים כלל השטחים הנדרשים בחישוב - יש לחשב את כלל השטחים הנדרשים בחישוב כנדרש. הוראות נוספות : בהתאם להנחית תוכנית המתאר על כל מגרש יהיה מבנה אחד, המוצע כרגע מהווה 3 בניינים ולא ניתן לאשר. במידה ומעוניינים להציע 3 בניינים יש לעמוד בתקנות התכנון והבניה ולשמור מרחק של 6 מ' בין הבניינים המוצעים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לבניין אחד ולמס' הקומות המותרים.		

מחסנים : מוצע בבקשה 12 מחסנים ל-12 יח"ד, שטח הכולל של המחסנים הינו 480 מ"ר, כ-40 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תוכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע אחסנה בשטח של 40 מ"ר, בהתאם לתוכנית המתאר באזור מגורים 7 במגרש זה ניתן להציע בית בן קומה אחת בשטח של כ-150 מ"ר, היות ובבקשה מוצע תוספת 12 יח"ד ושטח כל יח"ד נע בין 50-60 מ"ר לא פרופורציוני להציע מחסן בשטח של 40 מ"ר ליח"ד בשטח הנ"ל - יש לצמצם את שטחי האחסנה המוצעים ל-20 המותרים ולהנמיך ל-2.20+ מ'. מס' יח"ד : חלקה תוכנית מתאר, מוצע בבקשה 12 יח"ד חדשות. הבקשה נבחנה בצורה מעמיקה ע"י אגף אד' העיר והובאה לבחינה בפני מהנדס העיר ובהתאם לעמדתם לא ניתן לאשר בחלקה זו יותר מ-6 יח"ד. המוצע בבקשה חורג מהנחיה זו שכן לפי חו"ד שהתקבלה ישנה מדיניות שקבעה אזור זה כאזור לא לציפוף אשר בו ניתן לאשר מקסימום עד 6 יח"ד בכל חלקה. ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת המוצע ונדרש לצמצם בהתאם להנחיות המחלקה. מרפסת זיז : חזית צפונית - מוצעות מרפסות זיזיות מקורות בעומק של במפלסים +6.50, +15.00 ו-23.50+, המרפסות במסגרת קווי הבנין, במפלס +6.50 מוצעות בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תוכנית המתאר תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 1.50 מ' ללא פרסום הקלה, מוצע למרפסות קירוי וקורות בחזית הצידי, קורות במפלס +6.50 מוצעות בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר בניה למרווח האחורי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, המוצע חורג מ-10% המותרים - יש להסיר את הקורות המוצעות או לצמצם לחריגה המותרת. מעלית : מוצעת תוספת מעלית בחזית הדרומית, בחריגה מקו בניין קדמי, תוכנית 5022 מאפשרת חריגות מקו בניין למעלית עבור תוספת מעלית לבניין קיים, בבקשה זו המוצע הינו בניין חדש ולכן נדרש לעמוד בתקנות סטיה ניכרת לעניין זה, בחזית קדמית תותר חריגה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים בכפוף לפרסום הקלה, המוצע אינו עומד בהנחיה זו ואף לא פורסמה		

הקלה בגין המוצע, בנוסף בבדיקת התוכנית נמצא כי המעלית אינה מקובלת תכנונית כלל, ניתן לראות בתוכנית היא הגישה למעלית בקומות התחתונות באורך של 40 מ' ויותר - יש להציע מעלית מקובלת תכנונית המאפשרת גישה הגיונית לדירות וכן מעלית העומדת בחריגות המותרות מכח תקנות סטיה ניכרת (כאמור, תוכנית 5022 חלה בניין קיים ולא בניין חדש) בריכה : מפלס +2.50, חזית מערבית : מוצעת בריכה לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר - (1) הבריכה תמוקם בחזית אחורית או קדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול מגרש, (2) בחזית צידית הגובלת עם חלקה למגורים לא תותר הקמת בריכה, (3) הבריכה תהיה ללא קירוי. הבריכה מוצעת בחזית צידית במרחק של כ-1.5 מגבול המגרש הגובלת עם חלקה למגורים, המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר ובנוסף לא פורסמה הקלה לבריכה המוצעת - יש להציע בריכה בהתאם למדיניות מהנדס עיר ולפרסם הקלה בהתאם. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת. אישור י גורמים : חו"ד אד' העיר - נדחה, להלן נימוקי הדחיה : * נדרש להציע חניות תת קרקעיות, * יש לצמצם את שטחי השרות המוצעים, * מרפסות השרות אינן מקובלות תכנונית, * מס' יח"ד חורג מהמדיניות, * גובה הקומות המוצעות חורג מהנחיות מרחביות, * התוכנית אינה ברורה גרפית כלל. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חריגה מקו בניין אחורי לצורך בניית מרפסות זיז תוספת קומה מעל המותר הקלה בגובה תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה מעל המותר תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 6% הקלה כמותית תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 5% בגין תוספת מעלית הקלה בקווי בנין צידיים על 10% מהמרווח עם פתחים	12/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

חריגה מקו בניין אחורי תוספת קומה מעל המותר הקלה בגובה תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 2.5 % תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 6% תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 5% הקלה בקווי בנין צידיים עד 10% מהמרווח עם פתחים.	02/05/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	חוות דעת/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
	אישור איכות הסביבה	13
	אישור מח' שפ"ע	14

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה 12 יח"ד חדשות, התוכנית המוצעת מובאת לדחיה היות ו :

הבקשה מהווה חריגה ממדיניות לענין מס' יח"ד, במגרשים אלו, אשר נקבעו כאזור לא לציפוף, ניתן להציע עד 6 יח"ד בלבד בכל חלקה,

מהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין וחריגות משטחי הבניה, עיקרי ושרות,

נדרש לפרסם הקלות בגין מתקני החניה והבריכה המוצעת,
ותיקונים נוספים בתכנון הבניין ובאופן חישוב השטחים, להלן הפרוט:

דברי הסבר לתוכנית:

התיק שובץ לדיון בוועדת משנה בתאריך 15.01.2025 וירד מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה, התקבלה פניה לאחר שהבקשה ירדה מסדר יום, הפניה נבחנה ע"י האגף ולא נמצאו בה טענות אשר שינו את עמדת האגף מההמלצה המקורית שהוכנה בנושא.

קווי בניין:

חזית צפונית - מוצע מדרגות, מעלית ובינוי מבואה משותפת בחריגה מקו בניין הקדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה לחזית המגרש בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, המוצע אינו עומד בהוראה זו ומהווה סטיה ניכרת - יש לצמצם את הבינוי המוצע לקווי הבניין המותרים.

קווי הבניין המסומנים בתוכנית ההגשה משאירים מרווח של 4 מ' בחזית הצידית בשונה מהנחיות תיק המידע בהתאם לתוכנית המתאר למרווח של 5 מ', בפניה של ע"ב למח' הרישוי התקבל הסבר כי עפ"י סעיף 16 בתוכנית המתאר לפיו במידה ומגרשים סמוכים יציעו בינוי המשאיר מרווח של 5 מ' מגבול החלקה יהא ניתן לאשר במגרש מרווח צידי של 4 מ' - ניתן לאשר את השינוי בכפוף להצגת תוכנית מדידה המוכיחה את המרווח הקיים בשטח ובהגשת תיק מידע בהתאם לקווי הבניין החדשים.

שטח בניה:

מותר עפ"י 62: 10%, שטח המגרש הינו 1538 מ"ר, סה"כ 153.8 מ"ר.

ש.עיקרי:

פורסמה הקלה לתוספת 6%, 2.5% לתוספת קומה ו-5% בגין מעלית.

6% - שטח המגרש $1,538 = 92.28$ מ"ר.

2.5% - $38.45 =$ מ"ר.

5% מעלית - לא ניתן לאשר, היות ולא מדובר בבניין גבוה כמו"כ מוצע בניין חדש ולא תוספת נגישות לבית קיים.

סה"כ שטח מותר לבניה: 284.53 מ"ר.

עיקרי מוצע: 361.43 מ"ר, חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים למותר.

ש.שרות:

מוצע בבקשה תוספת מרפסות שרות בשטח כולל של 192 מ"ר ל-12 יח"ד, עפ"י החישוב מותר 186

מ"ר ל-12 יח"ד, מרפסת שרות הינה מרפסת פנימית הכלואה בין 3 קירות, המרפסות המוצעות אינן עומדות בהגדרה זו, בנוסף סך שטח המרפסות המוצעות חורג מסך השטחים המותרים למס' יח"ד המוצעות - יש להציע מרפסות שרות פנימיות הכלואות ב-3 קירות וצמצם את השטח למותר.

מבואות וחדרי מדרגות - מוצע בשטח של 269.13 מ"ר, בבקשה לא מחושבים כלל השטחים הנדרשים בחישוב - יש לחשב את כלל השטחים הנדרשים בחישוב כנדרש.

הוראות נוספות :

בהתאם להנחית תוכנית המתאר על כל מגרש יהיה מבנה אחד, המוצע כרגע מהווה 3 בניינים ולא ניתן לאשר.

במידה ומעוניינים להציע 3 בניינים יש לעמוד בתקנות התכנון והבניה ולשמור מרחק של 6 מ' בין הבניינים המוצעים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לבניין אחד ולמס' הקומות המותרים.

מחסנים :

מוצע בבקשה 12 מחסנים ל-12 יח"ד, שטח הכולל של המחסנים הינו 480 מ"ר, כ-40 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תוכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע אחסנה בשטח של 40 מ"ר,

בהתאם לתוכנית המתאר באזור מגורים 7 במגרש זה ניתן להציע בית בן קומה אחת בשטח של כ-150 מ"ר, היות ובבקשה מוצע תוספת 12 יח"ד ושטח כל יח"ד נע בין 50-60 מ"ר לא פרופורציוני להציע מחסן בשטח של 40 מ"ר ליח"ד בשטח הנ"ל - יש לצמצם את שטחי האחסנה המוצעים ל-20 המותרים ולהנמיך ל-2.20+ מ'.

מס' יח"ד :

חלקה תוכנית מתאר, מוצע בבקשה 12 יח"ד חדשות.

הבקשה נבחנה בצורה מעמיקה ע"י אגף אד' העיר והובאה לבחינה בפני מהנדס העיר ובהתאם לעמדתם לא ניתן לאשר בחלקה זו יותר מ-6 יח"ד.

המוצע בבקשה חורג מהנחיה זו שכן לפי חו"ד שהתקבלה ישנה מדיניות שקבעה אזור זה כאזור לא לציפוף אשר בו ניתן לאשר מקסימום עד 6 יח"ד בכל חלקה.

ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת המוצע ונדרש לצמצם בהתאם להנחיות המחלקה.

מרפסת זיז :

חזית צפונית - מוצעות מרפסות זיזיות מקורות בעומק של במפלסים +6.50, +15.00 ו-+23.50, המרפסות במסגרת קווי הבנין, במפלס +6.50 מוצעות בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תוכנית המתאר תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 1.50 מ' ללא פרסום הקלה, מוצע למרפסות קירוי וקורות בחזית הצידי, קורות במפלס +6.50 מוצעות בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר בניה למרווח האחורי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, המוצע חורג מ-10% המותרים - יש להסיר את הקורות המוצעות או לצמצם לחריגה המותרת.

מעלית :

מוצעת תוספת מעלית בחזית הדרומית, בחריגה מקו בניין קדמי, תוכנית 5022 מאפשרת חריגות מקו בניין למעלית עבור תוספת מעלית לבניין קיים, בבקשה זו המוצע הינו בניין חדש ולכן נדרש לעמוד בתקנות סטיה ניכרת לעניין זה, בחזית קדמית תותר חריגה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים בכפוף לפרסום הקלה, המוצע אינו עומד בהנחיה זו ואף לא פורסמה הקלה בגין המוצע, בנוסף בבדיקת התוכנית נמצא כי המעלית אינה מקובלת תכנונית כלל, ניתן לראות בתוכניות היא הגישה למעלית בקומות התחתונות באורך של 40 מ' ויותר - יש להציע מעלית מקובלת תכנונית המאפשרת גישה הגיונית לדירות וכן מעלית העומדת בחריגות המותרות מכח תקנות סטיה ניכרת (כאמור, תוכנית 5022 חלה בניין קיים ולא בניין חדש)

בריסה :

מפלס +2.50, חזית מערבית : מוצעת בריסה לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי.

עפ"י מדיניות מהנדס עיר - (1) הבריסה תמוקם בחזית אחורית או קדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול מגרש, (2) בחזית צידית הגובלת עם חלקה למגורים לא תותר הקמת בריסה, (3) הבריסה תהיה ללא קירוי.

הבריסה מוצעת בחזית צידית במרחק של כ-1.5 מגבול המגרש הגובלת עם חלקה למגורים, המוצע אינו עומד במדיניות מהנס עיר ובנוסף לא פורסמה הקלה לבריסה המוצעת - יש להציע בריסה בהתאם למדיניות מהנדס עיר ולפרסם הקלה בהתאם.

תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריסה המוצעת.

אישור י גורמים :

ח"ד אד' העיר - נדחה, להלן נימוקי הדחיה :

* נדרש להציע חניות תת קרקעיות, * יש לצמצם את שטחי השרות המוצעים, * מרפסות השרות אינן מקובלות תכנונית, * מס' יח"ד חורג מהמדיניות, * גובה הקומות המוצעות חורג מהנחיות מרחביות, * התוכנית אינה ברורה גרפית כלל.

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 - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1995/0719.12</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה. חדר מחוזק ומרפסות זיז וגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבינוביץ יעקב ישראל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

גואטמלה 16, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	76	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4629	תחילת תוקף	29/11/1996			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין מרובה כניסות בן 4 קומות, ברח' גואטמלה 16, קרית יובל, גוש : 30413, חלקה : 76.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.80 : מוצע תוספת בינוי במרפסת גג קיימת בחזית המערבית ומרפסת גג בחזית המזרחית.

קומה ג', מפלס +8.70 : מוצעת תוספת קומה הכוללת חדר מחוזק בחזית המערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי"

"הקלה בדבר בינוי חדר מחוזק לצורך מיגון"

"הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 23.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 76, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	16/02/2025	מובא להכרעת הועדה לעניין הכרה בפרסום : הבקשה מובאת להכרעת הועדה לעניין הכרה בפרסום, התב"ע כוללת סעיף שלביות ביצוע בהינף אחד לקומת הגג, לא פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הקיימת ובקומה המוצעת, מרפסת גג וחדר מחוזק בקומה המוצעת, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 1.7.24 והוחלט "לחדות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להסיר את 5% השלמת קומת גג המוצעת, לצמצם את שטחי הבניה ולתקן את התוכנית כנדרש, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9 : (ד1)"הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד", מוצעת בניה בקומה העליונה בקומת הגג, ישנה דירת גג אחת

שטרם ניצלה את זכותה לבינוי על הגג, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4629 תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 1.7.24 והוחלט "לחדות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להסיר את 5% השלמות קומת גג המוצעת, לצמצם את שטחי הבניה ולתקן את התוכנית כנדרש, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית 4629 חל נספח בינוי מס' 3, שותק (מחייב). מוצע בבקשה תוספת בינוי במרפסת גג קיימת בנוסף למאוסר בנספח הבינוי וחדר מחוץ בקומה המוצעת, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. קווי בניין :	12/02/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4629 ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספת של 60.8 מ"ר ליחיד המוצעת (עפ"י טיפוס 6 בנספח הבינוי), 7.27 מ"ר בקומה הקיימת ו-53.53 מ"ר בקומה המוצעת. שטח הבניה המוצע עפ"י תב"ע בקומה הקיימת קיים ולכן נותר לניצול 53.53 מ"ר שטח עיקרי. מוצע בבקשה : 60.76 מ"רף 19.41 מ"ר בקומה הקיימת ו-41.35 מ"ר בקומה המוצעת. ש.שרות מוצע : מוצע תוספת חדר מחוץ בשטח של 14.22 מ"ר, 8.97 מ"ר נטו במסגרת קווי מעל הבינוי בקומה ב', היות ותב"ע לא נתנה פיתרון מיגוני ניתן לאשר זאת בנוסף לשטחים המאושרים מכח התב"ע. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל בינוי של השכן במסגרת קווי הבניין, שטח המרפסת 13.36 מ"ר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9 : (ד)(1) "הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד", מוצעת בניה בקומה העליונה בקומת הגג, ישנה דירת גג אחת שטרם ניצלה את זכותה לבינוי על הגג, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על מרפסת גג ועל גג הבית בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הקיימת ובקומה המוצעת, מרפסת גג וחדר מחוזה בקומה המוצעת, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 16 חדר מחוזה במפלס +5.80 תוספת קומה חדשה במפלס +8.70, תוספת לדירה קיימת ריצוף גג במפלס +8.70 בחלקה חלה תכנית 4629 הקובעת נספח בינוי לתוספות בניה בבניין. להלן בחינת המוצע מול הוראות התכנית ונספח בינוי : מבוקשת בנית חדר מחוזה שלא בהתאם לנספח בינוי- מאחר ונספח הבינוי לא קבע פיתרון מיגוני ניתן לאשר את החדר המחוזק המבוקש בקומה קיימת ומעל בינוי קיים בדירה שתחתיו. קונטור תוספת קומה במפלס +8.70 מוצע בשונה מהנספח – מאחר ומדובר במבנה טורי רב דיירים, תוספות הבניה בשונה מנספח בינוי מהוות מפגע חזותי ואינן מאפשרות בניית תוספת אחידה למבנה. לאור זאת לא ניתן לאשר בינוי בשונה מנספח בינוי ויש להתאימו לנספח במדויק. בניית מרפסת גג שאינה מופיעה בנספח- המרפסת אינה מופיעה בנספח, ומבוקשת מעל חלל שנסגר לכאורה ללא היתר. יש להציג מספר היתר לבינוי המופיע מתחת למרפסת גג או לחילופין לסמן להריסה. ולהסיר את מרפסת הגג מהבקשה. זאת ועוד, במפלס +5.80 בחזית דרום מזרחית מרפסת עפ"י נספח הפכה לשטח עיקרי זאת לכאורה ללא היתר וללא מקור	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

זכויות. יש להציג מספר היתר וזכויות הבניה לפיו אושר ההיתר. במידה שאין היתר יש לסמן את הסגירה להריסה ולהותיר את החלל כמרפסת עפ"י נספח. עוד יצוין כי פורסמה הקלה בדבר 5% השלמות קומת גג, עפ"י מדיניות מהנדס העיר הקלה כמותית תינתן רק כאשר קיים בינוי בהיתר בקומה המבוקשת והוא יינתן בקומת הגג בלבד. ע"כ יש להסיר את ההקלה הכמותית מ הבקשה ואת שטחי הבניה המבוקשים על פיה. עפ"י הוראות תכנית 4629 סעיף 9ט: הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בנספח בינוי ובלבד ששינויים אלו יהיו תואמים למראה הכללי של הבניין, וכן שינויים בחלוקה פנימית. עם זאת שינויים אלו יותרו בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין. לאור זאת ומאחר והתכנון מהווה מפגע חזותי בבניין רב דירים ורב כניסות, יש לתכנן את המבוקש בהתאם לנספח הבינוי, מלבד חדר המחוזק המאושר שלא עפ"י נספח. בנוסף, יש לתקן תכנית בהתאם לנ"ל ובנוסף יש לתקן את ההערות המופיעות 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.		
בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 16 חדר מחוזק במפלס +5.80 תוספת קומה חדשה במפלס +8.70, תוספת לדירה קיימת ריצוף גגם במפלס +8.70 בחלקה חלה תכנית 4629 הקובעת נספח בינוי לתוספות בניה	23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בבניין. להלן בחינת המוצע מול הוראות התכנית ונספח בינוי : מבוקשת בניית חדר מחוזק שלא בהתאם לנספח בינוי- מאחר ונספח הבינוי לא קבע פיתרון מיגוני ניתן לאשר את החדר המחוזק המבוקש בקומה קיימת ומעל בינוי קיים בדירה שתחתיו. קונטור תוספת קומה במפלס +8.70 מוצע בשונה מהנספח – מאחר ומדובר במבנה טורי רב דיירים, תוספות הבניה בשונה מנספח בינוי מהוות מפגע חזותי ואינן מאפשרות בניית תוספת אחידה למבנה. לאור זאת לא ניתן לאשר בינוי בשונה מנספח בינוי ויש להתאימו לנספח במדויק. בניית מרפסת גג שאינה מופיעה בנספח- המרפסת אינה מופיעה בנספח, ומבוקשת מעל חלל שנסגר לכאורה ללא היתר. יש להציג מספר היתר לבינוי המופיע מתחת למרפסת גג או לחילופין לסמן להריסה. ולהסיר את מרפסת הגג מהבקשה. זאת ועוד, במפלס +5.80 בחזית דרום מזרחית מרפסת עפ"י נספח הפכה לשטח עיקרי זאת לכאורה ללא היתר וללא מקור זכויות. יש להציג מספר היתר וזכויות הבניה לפיו אושר ההיתר. במידה שאין היתר יש לסמן את הסגירה להריסה ולהותיר את החלל כמרפסת עפ"י נספח. עוד יצוין כי פורסמה הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג, עפ"י מדיניות מהנדס העיר הקלה כמותית תינתן רק כאשר קיים בינוי בהיתר בקומה המבוקשת והוא יינתן בקומת הגג בלבד. ע"כ יש להסיר את ההקלה הכמותית מ הבקשה ואת שטחי הבניה המבוקשים על פיה. עפ"י הוראות תכנית 4629 סעיף 9ט : הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בנספח בינוי ובלבד ששינויים אלו יהיו תואמים למראה הכללי של הבניין, וכן שינויים בחלוקה פנימית. עם זאת שינויים אלו יותרו בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין. לאור זאת ומאחר והתכנון מהווה מפגע חזותי בבניין רב דיירים ורב כניסות, יש לתכנן את המבוקש בהתאם לנספח הבינוי, מלבד חדר המחוזק המאושר שלא עפ"י נספח. בנוסף, יש לתקן תכנית בהתאם לנ"ל ובנוסף יש לתקן את ההערות המופיעות 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 : 4629 תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי : 3 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : אין סעיף סטייה נכרת בתב"ע יש למחוק את המיותר ו/או להוסיף נושאים נוספים הקבועים בסטייה ניכרת יש לשים לב, כל נושא שקבוע בסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה בעניינו! שכן היא תיחשב סטייה ניכרת שאין בסמכות הדרג המקצועי ו/או הוועדה לאשר. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : כן קיים נספח שותק כולו . האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי לא	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן : מבוקשת בניית חדר מחוזק שלא בהתאם לנספח בינוי- מאחר ונספח הבינוי לא קבע פיתרון מיגוני ניתן לאשר את החדר המחוזק המבוקש בקומה קיימת ומעל בינוי קיים בדירה שתחתיו. קונטור תוספת קומה במפלס +8.70 מוצע בשונה מהנספח – מאחר ומדובר במבנה טורי רב דיירים, תוספות הבניה בשונה מנספח בינוי מהוות מפגע חזותי ואינן מאפשרות בניית תוספת אחידה למבנה. לאור זאת לא ניתן לאשר בינוי בשונה מנספח בינוי ויש להתאימו לנספח במדויק. בניית מרפסת גג שאינה מופיעה בנספח- המרפסת אינה מופיעה בנספח, ומבוקשת מעל חלל שנסגר לכאורה ללא היתר. יש להציג מספר היתר לבינוי המופיע מתחת למרפסת גג או לחילופין לסמן להריסה. ולהסיר את מרפסת הגג מהבקשה. עפ"י הוראות תכנית 4629 סעיף 9ט: הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בנספח בינוי ובלבד ששינויים אלו יהיו תואמים למראה הכללי של הבניין, וכן שינויים בחלוקה פנימית. עם זאת שינויים אלו יותרו בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין. לאור זאת ומאחר והתכנון מהווה מפגע חזותי בבניין רב דיירים ורב כניסות, יש לתכנן את המבוקש בהתאם לנספח הבינוי. יש להתייחס לנושא שלביות ביצוע יש לפרט במדויק את הבניה שאינה תואמת נספח כגון : נסיגות בבינוי, בניה חלקית, בניה במקום מרפסות וכד' נספח מחייב או שותק – מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שאין סעיף סטייה ניכרת לאותו השינוי נספח מנחה – אינו מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שלא מדובר בשינוי מהותי בבקשה השונה מנספח הבינוי, יש לציין חו"ד שתתייחס בין היתר לשאלת קיומה של הצדקה תכנונית לאישור ההקלות קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 05/7/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : לא		

שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: קומה חדשה מפלס +8.70 - שטח מוצע 58.39 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: בקומה חדשה – עפ"י נספח תכנית 4629 (טיפוס 3) תותר תוספת של כ-60.80 מ"ר. המוצע אינו חורקג מהשטחים זאת בשל הורדת שטח לחלל המדרגות, אך היות ומבוקש בשונה מהנספח ומהווה מפגע חזותי נדרש תכנון מחדש בהתאם לנספח. זאת ועוד, במפלס +5.80 בחזית דרום מזרחית מרפסת עפ"י נספח הפכה לשטח עיקרי זאת לכאורה ללא היתר וללא מקור זכויות. יש להציג מספר היתר וזכויות הבניה לפיו אושר ההיתר. במידה שאין היתר יש לסמן את הסגירה להריסה ולהותיר את החלל כמרפסת עפ"י נספח. יצוין כי פורסמה הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג, עפ"י מדיניות מהנדס העיר הקלה כמותית תינתן רק כאשר קיים בינוי בהיתר בקומה המבוקשת והוא יינתן בקומת הגג בלבד. ע"כ יש להסיר את ההקלה הכמותית מ הבקשה ואת שטחי הבניה המבוקשים על פיה. חדר מחוזה במפלס +5.80 חזית אחורית מבוקשת בניית חדר מחוזה בקומה קיימת. מאחר ונספח הבינוי לא הציג פתרון מיגוני לדירות אלו ניתן לאשר את בניית החדר המחוזק. יצוין עוד כי חדר זה מבוקש מעל בינוי קיים בדירה שתחתיו. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 1/05/2024 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם		

האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא		
האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. הקבלה בדבר בינוי חדר מחוזק לצורך מיגון. הקבלה בדבר 5% השלמת קומת גג.	02/04/2024	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
	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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום :

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום, התב"ע כוללת סעיף שלביות ביצוע בהינף אחד לקומת הגג, לא פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הקיימת ובקומה המוצעת, מרפסת גג וחדר מחוזק בקומה המוצעת, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 1.7.24 והוחלט "לחדות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להסיר את 5% השלמת קומת גג המוצעת, לצמצם את שטחי הבניה ולתקן את התוכנית כנדרש, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9 : (ד)(1) "הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד", מוצעת בניה בקומה העליונה בקומת הגג, ישנה דירת גג אחת שטרם ניצלה את זכותה לבינוי על הגג, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1988/0204.10</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, תוספת בצד ועל הגג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בנטטה יעקב
עורך הבקשה	וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

ניידיץ 11, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	75	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2763	תחילת תוקף	19/11/1981	50	אזור מגורים מיוחד	
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין עם 2 כניסות בן 3 קומות, קומת מרתף חלקית ובינוי על הגג ברח' ניידיץ 11, קרית יובל, גוש : 30407, חלקה : 75.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +3.21 : מוצעת מעטפת לממ"ד בחזית מזרחית וקומת עמודים בחזית המערבית.

קומה ב', מפלס +5.89 : מוצע תוספת ממ"ד בחזית מזרחית ותוספת בינוי בחזית מערבית.

קומה ג', מפלס +8.57 : מוצע תוספת ממ"ד בחזית מזרחית ותוספת בינוי ומרפסת גג בחזית מערבית.

קומה ד', מפלס +1.23 : מוצעת תוספת קומה הכוללת בינוי ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה מקו בניין ומהוראות התוכנית בגין תוספת ממ"ד"

"הקלה מגובה, מס' קומות ומהוראות התוכנית בגין ניווד שטחים חלקי מהצד לגג"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 19.11.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 75, 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	
17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.
17/02/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2763 תחילת תוקף :

19/11/1981 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 2763 חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בניין אדום, קו הבניין של בניין המוצע הינו אדום ומהווה סטייה ניכרת, המוצע אינו חורג לעניין זה. 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 2763 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספת של 5 מ' באורך הבית הקיים, מוצע: קומה ב': תוספת בהתאם לנספח בקומה ב', בעומק של 5 מ' בהתאם לתשריט ובשטח של 30.07 מ"ר - עומד במותר. קומה ג', מפלס +8.57: מוצע תוספת בינוי בעומק של 3.1 מ' ובשטח של 18.23 מ"ר, את יתר השטחים מניידים לגג בהתאם לתוכנית צל ולבינוי מאושר לכניסה השכנה בתיק מס' 1988/204.09. קומה ד', מפלס +11.23: מוצעת תוספת קומה בהתאם לתוכנית צל בתיק מס' 88/204.9, סה"כ בינוי בשטח של 12.39 מ"ר. סה"כ שטח בקומה ג' ו-ד': 30.62 מ"ר - עומד במותר. לעניין קומת העמודים המוצעת בחזית מערבית, השכן בנה תוספת תואמת תב"ע ללא היתר, בכדי לא למנוע מהמבקשים לנצל את זכותם המגיע להם בתב"ע, ובכדי לא לאשר את הבינוי הקיים לשכן ללא היתר, ע"ב סימנה את קומת השכן הקיימת ללא היתר כקומת עמודים מוצעת ובכך אינה מכשירה את הקיים, במקביל, נשלחה בקשה למח' הפיקוח לאכוף את הבינוי הקיים ללא היתר, המוצע קיבל אישור מנהל האגף, מצורף בארכיב האופטי.		

מרפסת גג : קומה ג', מפלס +8.57, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.58 מ"ר במסגרת קו הבניין בעקבות ניווד שטח לגג בהתאם לתוכנית צל. קומה ד', מפלס +11.23 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 29.92 מ"ר במסגרת קווי הבניין. מס' קומות : מותר : 4 קומות, קיים : 4 קומות, מוצע : תוספת בינוי על הגג, סה"כ 5 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - אין מניעה לאשר. גובה בניה : אין הגבלה בגובה, מוצע תוספת קומה עד לגובה של 15.23+ מ', בהתאם לגג השכן. ממ"ד : חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד במסגרת קו בניין מכח תוכנית מתאר, הממ"ד מוצע כעת ל-2 מתוך 4 דיירי העמודה, מציעים מעטפת לקומה א', הממ"ד אינו נותן מענה לקומת הקרקע אך ליח"ד זו יש ממ"ד מאושר בהיתר בתת הקרקע ולכן לא נדרש פתרון מיגוני ליח"ד זו, שטח הממ"ד המוצע הוא 9 מ"ר + קירות, ליתר דיירי הבניין קיימים מממ"דים מאושרים ואין צורך בתוכנית צל - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 8(ב)(3) : "הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה פרט למקרים חריגים שיחייבו את אישור הוועדה המקומית - מוצעת השלמת עמודה קיימת. יצויין כי לדייר בקומה א' קיים בינוי בהתאם למאושר עפ"י תב"ע אך ללא היתר, היות ולא ניתן לאשר תוספת בינוי מעל בינוי קיים ללא היתר הבינוי הקיים סומן להריסה והבניה מוצעת ע"ג עמודים בקומה זו בכך לא מאשרים את הבינוי הקיים, התקבל אישור מנהל האגף להגשה - אין מניעה לאשר.		

תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח משותף, הומצאו 12/16 חתימות שכנים - כנדרש. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בנין ומהוראות התוכנית בגים תוספת ממ"ד - הקלה מגובה, מס קומות ומהוראות התוכנית בגין ניווד שטחים חלקי מהצד לגג. -	29/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2022/0382.00</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, בריכת שחיה, ומרפסת, פיצול יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אזולאי אליהו
עורך הבקשה	כהן אורה
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הלילך 10, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	63	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2483	תחילת תוקף	23/10/1980			
ב2483	תחילת תוקף	21/01/1993			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית קיים דו משפחתי המשמש למגורים, ברח' הלילך 10, עיר גנים, גוש : 30437 חלקה : 63.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע תוספת ממ"ד וחדר הסקה.

חזית צפונית - מוצעת בריכה בחצר הבית הקיים.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת תוספת בינוי ומרפסת זיז לא מקורה.

קומה א', מפלס +3.10 : מוצעת תוספת קומה ומרפסת גג לא מקורה בחזית צפונית המהווה פיצול יח"ד לפי הוראת שעה.

חלל רעפים, מפלס +6.20 : מוצע חדר מדרגות עליה למרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה :

"פיצול יח"ד - לפי תיקון 117 - הוראת שעה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 22.11.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63, 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

מיתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם לפי סעיף 149 :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ופיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, הושלמו תנאים טרם דיון אך לא בוצע פרסום לתוכנית כנדרש ועל כן הבקשה מובאת לפרסום לנושאים המפורטים מטה.
	קווי בניין :
	חזית מזרחית - מוצעת תוספת בינוי בקיר עם פתחים מעל בינוי קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ- 1.00 מ' המשאירה כ- 3.00 מ' מגבול המגרש וחורגת 25% מהמרווח.
	עפ"י תקנות - תותר חריגה מקו בנין צידי בקיר עם חלונות בשיעור של 10%, בקיר בלי פתחים ניתן לאשר חריגה המשאירה 2.70 מ' מהמרווח, החלון הוסר מהבקשה, המוצע מהווה חריגה

בקיר ללא פתחים ועומד בתקנות אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה לעניין חריגה מקו בניין צידי. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ' ובשטח של 13.86 מ"ר, במסגרת קווי הבניין, לא פורסמה הקלה בגין עומק העולה על 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ'. תכסית : מותר עפ"י תב"ע - 25%. מוצע בבקשה - תכסית גדולה מהמותר, בשיעור של 28%, לא פורסמה ההקלה - יש לפרסם הקלה בגין תכסית בשטחה העולה על המותר. בריכה : עפ"י מדיניות - הבריכה תמוקם בחזית אחורית של המבנה תוך שמירה על מרחק של 1 מ' מגבול מגרש, ללא קירוי, בכפוף לתימוכין קניינים. המוצע - בחזית אחורית במרחק של כ-2.20 מ' מגבול המגרש, ללא קירוי, קיימת חתימת השכן למוצע, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין בריכה בחריגה מקו בניין.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2483ב' תחילת תוקף : 21/01/1993 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד *2483 תחילת תוקף 23.10.1980, אזור מגורים 6 מיוחד.	13/02/2025	חוות דעת תכנונית

*מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בועדת משנה בתאריך 30.07.23 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לצמצם את גובה קומת השרות ל-2.20 מ', לצמצם את המרפסת המוצעת ל-2 מ' ולפרסום הקלה בגין הבריכה המוצעת, כעת עורך הבקשה הגיש תוכנית מתוקנת וכעת נדרש הפניה לפרסום. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' קומות ותוספת גובה. המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין מס' קומות - (ראה סעיף מס' קומות) קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 11.01.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2483ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצעת תוספת בינוי בקיר עם פתחים מעל בינוי קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ- 1.00 מ' המשאירה כ- 3.00 מ' מגבול המגרש וחורגת 25% מהמרווח. עפ"י תקנות - תותר חריגה מקו בנין צידי בקיר עם חלונות בשיעור של 10%, בקיר בלי פתחים ניתן לאשר חריגה המשאירה 2.70 מ' מהמרווח, החלון הוסר מהבקשה, המוצע מהווה חריגה בקיר ללא פתחים ועומד בתקנות אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה לעניין חריגה מקו בניין צידי. חזית דרומית - מוצע חצרות אנגליות בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חצר בחריגה בעומק של תעלה על 1.5 מ' וברוחב של 1.5 מ', המוצע עומד במותר. שטח בניה : שטח מותר עפ"י תב"ע : 55%, למעט מקלט תקני, 4 מ"ר חדר הסקה, ושטח חלל רעפים שגובהו נמוך מ-2.20 מ'. שטח החלקה הינו 1109 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה חלקה		

609.95 מ"ר, בחלקה יש 2 בעלים, סה"כ 304.97 מ"ר בינוי לכל אחד. שטח שרות מעבר : 4 מ"ר חדר הסקה, וממ"ד. ש. עיקרי קיים : 73.42 מ"ר, מוצע : 218.09 מ"ר, סה"כ : 291.51 מ"ר. ש. שרות קיים : 31.15 מ"ר, מוצע : 27.18 מ"ר, 4 מ"ר ח.הסקה וממ"ד - עומד במותר. שטח המוצע בקומת המרתף מחושב כשרות, גובה המרתף צומצם ל-2.20 מ'. סה"כ שטח בניה בבקשה : 291.51 מ"ר > 304.97 מ"ר (מותר עפ"י תב"ע). מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ' ובשטח של 13.86 מ"ר, במסגרת קווי הבניין, לא פורסמה הקלה בגין עומק העולה על 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ'. מרפסת גג : חלל גג רעפים, מפלס +6.38, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 68.72 מ"ר במסגרת קווי הבניין. תכסית : מותר עפ"י תב"ע - 25%. מוצע בבקשה - תכסית גדולה מהמותר, בשיעור של 28%, לא פורסמה ההקלה - יש לפרסם הקלה בגין תכסית בשטחה העולה על המותר. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות וגג רעפים. מוצע בבקשה : תוספת קומה מעל קומה קיימת וחדר מדרגות היוצא למרפסת מחלל הרעפים - אין מניעה לאשר. גובה בניה :		

מוצע בבקשה תוספת קומה עפ"י התוכנית ומכך תוספת גובה לבנין - אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע: 2 יח"ד, קיים: 2 יח"ד, מוצע בבקשה: פיצול יח"ד לפי תיקון 155 לחוק, פורסמה הקלה בנדון, עפ"י תקנה 117 ולכן לא נדרש פרסום חוזר, עפ"י תיקון 115 לחוק: תותר תוספת יח"ד (1) בבתים צמודי קרקע (2) שטח הדירה הקיימת לא פחות מ-120 מ"ר (3) שטח הדירה המוצעת לא פחות מ-45 מ"ר (4) התכנית החלה בחלקה לפני 07.08.2017 (5) תנאי להיתר אישור ה"גא (7) דירת המגורים תשמש להשכרה או למגורי קרוב (8) הוועדה רשאית להיתר שימוש שרות לעיקרי בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר, ומתוכו שטח מחסן שלא יעלה על 7.5 מ"ר. מוצע: פיצול יח"ד בבית צמוד קרקע, שטח הדירה הנוכחית הינו 282.40 מ"ר, התכנית החלה בחלקה אושרה בשנת 1980, ניתן לראות כי שטח הדירה המוצעת אינו פחות מ-45 מ"ר, עומד במותר. ברירה : עפ"י מדיניות - הברירה תמוקם בחזית אחורית של המבנה תוך שמירה על מרחק של 1 מ' מגבול מגרש, ללא קירוי, בכפוף לתימוכין קניינים. המוצע - בחזית אחורית במרחק של כ-2.20 מ' מגבול המגרש, ללא קירוי, קיימת חתימת השכן למוצע, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין בריכה בחריגה מקו בניין. תימוכין קניינים : קיימת חתימת השכן למוצע, בית דו-משפחתי, סה"כ 100% תימוכין קניינים. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - אושר. חוות דעת תכנונית :		

מוצע בבקשה תוספת בינוי ופיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, הושלמו תנאים טרם דיון אך לא בוצע פרסום לתוכנית כנדרש ועל כן הבקשה מובאת לפרסום. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי, בריכה ופיצול יח"ד מכח תקנה 117, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש לצמצם את קומת המרתף לגובה +2.20 מ' בכדי שיהווה שטח שרות. יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק שעולה על 2 מ'. יש לפרסם הקלה בגין בריכה בחריגה מקו בניין. קווי בניין : חזית מזרחית - תותר חריגה מקו בנין צידי בקיר עם חלונות בשיעור של 10%, בקיר בלי פתחים ניתן לאשר חריגה המשאירה 2.70 מ' מהמרווח, מוצעת חריגה העולה על 10% מהמרווח, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להסיר את החלון מהבינוי החורג המוצע ולפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי. שטח בניה : שטח המוצע בקומת המרתף מחושב כשרות, אך הינו בגובה העולה על +2.20 מ' ועיקרי לכל עניין - יש לצמצם את גובה קומת המרתף המוצעת ל-+2.20 מ' בלבד. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק שעולה על 2 מ' ולצמצם את שטחה ל-12 מ"ר. תכסית :	30/07/2023	דיון בועדת משנה לדחות במתכונת המוצעת

- יש להציג חישוב המוכיח כי התוספת המוצעת בקומת הקרקע עומדת ב-25% תכסית המותרת. מס' קומות : קומת המרתף המוצעת בגובה העולה על 2.20+ מ' ומהווה תוספת קומה - יש לצמצם את גובה הקומה המוצעת ל-2.20+ מ' המותרים. בריסה : מוצעת בריסה - בחזית אחורית בחריגה מקו בניין, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין לבריסה - יש לפרסם הקלה בגין בריסה בחריגה מקו בניין, יש להמציא הצהרה לעניין הבריסה כתנאי להיתר. - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטת וועדה הינו ל-90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי, בריסה ופיצול יח"ד מכח תקנה 117, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש לצמצם את קומת המרתף לגובה 2.20+ מ' בכדי שיהווה שטח שרות. יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק שעולה על 2 מ'. יש לפרסם הקלה בגין בריסה בחריגה מקו בניין. קווי בניין : חזית מזרחית - תותר חריגה מקו בנין צידי בקיר עם חלונות בשיעור של 10%, בקיר בלי פתחים ניתן לאשר חריגה המשאירה 2.70 מ' מהמרווח, מוצעת חריגה העולה על 10% מהמרווח, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להסיר את החלון מהבינוי החורג	26/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המוצע ולפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי. שטח בניה : שטח המוצע בקומת המרתף מחושב כשרות, אך הינו בגובה העולה על 2.20+ מ' ועיקרי לכל עניין - יש לצמצם את גובה קומת המרתף המוצעת ל-2.20+ מ' בלבד. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית - יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק שעולה על 2 מ' ולצמצם את שטחה ל-12 מ"ר. תכסית : - יש להציג חישוב המוכיח כי התוספת המוצעת בקומת הקרקע עומדת ב-25% תכסית המותרת. מס' קומות : קומת המרתף המוצעת בגובה העולה על 2.20+ מ' ומהווה תוספת קומה - יש לצמצם את גובה הקומה המוצעת ל-2.20+ מ' המותרים. בריכה : מוצעת בריכה - בחזית אחורית בחריגה מקו בניין, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין לבריכה - יש לפרסם הקלה בגין בריכה בחריגה מקו בניין, יש להמציא הצהרה לעניין הבריכה כתנאי להיתר. חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ב'2483	25/07/2023	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 21/01/1993 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד. *2483 תחילת תוקף 23.10.1980, אזור מגורים 6 מיוחד. *מתאר 62 סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' קומות ותוספת גובה. המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין מס' קומות - (ראה סעיף מס' קומות) קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 11.01.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2483' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצעת תוספת בינוי בקיר עם פתחים מעל בינוי קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ- 1.00 מ' המשאירה כ-3.00 מ' מגבול המגרש וחורגת 25% מהמרווח. עפ"י תקנות - תותר חריגה מקו בנין צידי בקיר עם חלונות בשיעור של 10%, בקיר בלי פתחים ניתן לאשר חריגה המשאירה 2.70 מ' מהמרווח, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להסיר את החלון מהבינוי החורג המוצע ולפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי. שטח בניה : שטח מותר עפ"י תב"ע : 55%, למעט מקלט תקני, 4 מ"ר חדר הסקה, ושטח חלל רעפים שגובהו נמוך מ-2.20 מ'. שטח החלקה הינו 1109 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה חלקה 609.95 מ"ר, בחלקה יש 2 בעלים, סה"כ 304.97 מ"ר בינוי לכל אחד. שטח שרות מעבר : 20 מ"ר, 4 מ"ר חדר הסקה, וממ"ד. ש. עיקרי קיים : 88.30 מ"ר, מוצע : 181.44 מ"ר, סה"כ : 269.74 מ"ר.		

ש. שרות קיים : 27.09 מ"ר, מוצע : 21.94 מ"ר, סה"כ : 49.03 מ"ר, מתוכם 36.37 מ"ר בנוסף לזכויות, סה"כ שרות כחלק מזכויות הבניה : 12.66 מ"ר. שטח המוצע בקומת המרתף מחושב כשרות, אך הינו בגובה העולה על 2.20 + מ' ועיקרי לכל עניין - יש לצמצם את גובה קומת המרתף המוצעת ל-2.20 + מ' בלבד. סה"כ שטח בניה בבקשה : 282.40 מ"ר > 304.97 מ"ר (מותר עפ"י תב"ע). מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.43 מ' ובשטח של 16.32 מ"ר, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק שעולה על 2 מ' ולצמצם את שטחה ל-12 מ"ר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.10, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הבניין בשטח של 40.69 מ"ר. חלל גג רעפים, מפלס +6.20, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 24.15 מ"ר במסגרת קווי הבניין. תכסית : מותר עפ"י תב"ע - 25%. מוצע בבקשה - לא הוצג חישוב המוכיח כי המוצע עומד בתכסית המותרת - יש להציג חישוב המוכיח כי התוספת המוצעת בקומת הקרקע עומדת בתכסית המותרת. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות וגג רעפים. מוצע בבקשה : תוספת קומה מעל קומה קיימת וחדר מדרגות היוצא למרפסת מחלל הרעפים. קומת המרתף המוצעת בגובה העולה על 2.20 + מ' ומהווה תוספת קומה - יש לצמצם את גובה הקומה המוצעת ל-2.20 + מ' המותרים.		

גובה בניה : מוצע בבקשה תוספת קומה עפ"י התוכנית ומכך תוספת גובה לבנין - אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע: 2 יח"ד, קיים: 2 יח"ד, מוצע בבקשה: פיצול יח"ד מכח תקנה 117, פורסמה הקלה בנדון תום מועד להתנגדויות בתאריך 22.11.2022, עומד בזמן הוראת השעה. עפ"י תקנה 117 : תותר תוספת יח"ד (1) בבתיים צמודי קרקע (2) שטח הדירה הקיימת לא פחות מ-120 מ"ר (3) שטח הדירה המוצעת לא פחות מ-45 מ"ר (4) התכנית החלה בחלקה לפני 1.1.2011 (5) תנאי להיתר אישור ה"גא (7) דירת המגורים תשמש להשכרה או למגורי קרוב (8) הוועדה רשאית להיתר שימוש שרות שרות לעיקרי בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר, ומתוכו שטח מחסן שלא יעלה על 7.5 מ"ר. מוצע : פיצול יח"ד בבית צמוד קרקע, שטח הדירה הנוכחית הינו 282.40 מ"ר, התכנית החלה בחלקה אושרה בשנת 1980, ניתן לראות כי שטח הדירה המוצעת אינו פחות מ-45 מ"ר . ברכה : עפ"י מדיניות - הברכה תמוקם בחזית אחורית של המבנה תוך שמירה על מרחק של 1 מ' מגבול מגרש, ללא קירוי, בכפוף לתימוכין קניינים. המוצע - בחזית אחורית בחריגה מקו בניין ובמרחק של כ-2.20 מ' מגבול המגרש, ללא קירוי, קיימת חתימת השכן למוצע, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין לברכה - יש לפרסם הקלה בגין בריכה בחריגה מקו בניין, יש להמציא הצהרה לעניין הברכה כתנאי להיתר. תימוכין קניינים : קיימת חתימת השכן למוצע, בית דו-משפחתי, סה"כ 100% תימוכין קניינים. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, בריכה ופיצול יח"ד מכח תקנה 117, יש לצמצם את קומת המרתף לגובה 2.20 + מ', לפרסם הקלה בגין בריכה בחריגה מקו בניין ולצמצם את עומק מרפסת הזיו המוצעת ל-1.5 מ' - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		
פיצול יח"ד - לפי תיקון 117 -הוראת שעה	01/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	11
	לאור חוות דעת משפטית שהתקבלה ממנהל התכנון בנושא תיקון 117 פיצול יח"ד - לא ניתן לאשר בקשות לפיצול	12

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ופיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, הושלמו תנאים טרם דיון אך לא בוצע פרסום לתוכנית כנדרש ועל כן הבקשה מובאת לפרסום לנושאים המפורטים מטה.

קווי בניין :

חזית מזרחית - מוצעת תוספת בינוי בקיר עם פתחים מעל בינוי קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ- 1.00 מ' המשאירה כ-3.00 מ' מגבול המגרש וחורגת 25% מהמרווח.

עפ"י תקנות - תותר חריגה מקו בנין צידי בקיר עם חלונות בשיעור של 10%, בקיר בלי פתחים ניתן לאשר חריגה המשאירה 2.70 מ' מהמרווח, החלון הוסר מהבקשה, המוצע מהווה חריגה בקיר ללא פתחים ועומד בתקנות אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה לעניין חריגה מקו בניין צידי.

מרפסת זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ' ובשטח של 13.86 מ"ר, במסגרת קווי הבניין, לא פורסמה הקלה בגין עומק העולה על 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ'.

תכסית :

מותר עפ"י תב"ע - 25%.

מוצע בבקשה - תכסית גדולה מהמותר, בשיעור של 28%, לא פורסמה ההקלה - יש לפרסם הקלה בגין תכסית בשטחה העולה על המותר.

בריכה :

עפ"י מדיניות - הברכה תמוקם בחזית אחורית של המבנה תוך שמירה על מרחק של 1 מ' מגבול מגרש, ללא קירוי, בכפוף לתימוכין קניינים.

המוצע - בחזית אחורית במרחק של כ-2.20 מ' מגבול המגרש, ללא קירוי, קיימת חתימת השכן למוצע, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין בריכה בחריגה מקו בניין.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1998/0003.02</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת קומה, תוספת יח"ד, תוספת ממ"ד ומרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהנא אליעזר ליפא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

רוקח שמעון 41, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	69	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30087	תחילת תוקף	16/07/1959			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
911396	תחילת תוקף	16/09/2023			
911396	תחילת תוקף	16/09/2023	1	מגורים ג	239

תאור הבקשה

במבנה קיים עם 3 קומות וגג רעפים מוצעת תוספת בניה של- תוספת לקומה שלישית קיימת, וקומה רביעית חדשה, וכן הגבהת גג הרעפים מעל הקומה החדשה.

התוספות כוללות שטח עיקרי, שטח עבור ממ"דים וכן שטח מרפסות.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות

חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה אשר ברובה תואמת תב"ע, מוצעים שינויים מעטים מהתב"ע כאשר מוצע לנייד חלק מהזכויות בקומה שניה לקומה שלישית, וכן לשנות את קונטור הבינוי יש להתאים את המוצע למותר. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין הריסת עבירות הבניה. עבירות הבניה המדוברות אינן נמצאות בחלקו של המבקש, ע"כ אינן רלוונטיות לבקשה. התוספות מוצעות למבקש, אולם לא תואמות תב"ע במדויק אלא נמצאות בתוך הקונטור וקווי הבניין כאשר הקונטור המוצע הינו שונה במעט מהתב"ע. בקומה שניה מוצע שטח – בצידה השמאלי ובאמצעה של הקומה- פחות מהמותר, ובצידה הימני- תוספת גדולה מהמותר. בקומה השלישית המוצעת- מוצעת תוספת גדולה מהמותר, כאשר מדובר בניוד הזכויות מהקומה מתחת שלא מומשו. מאחר ומדובר בתב"ע חדשה יחסית משנת 2023 לא ניתן לשנות מהקונטור המותר עפ"י התב"ע. יש להתאים את המוצע למותר במדויק שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד בסך : 10.10 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ : 13.78 מ"ר, כאשר השטח הנוסף על ה-9 מ"ר נטו, מחושב כעיקרי. מוצע שטח עבור מבואות וחדרי מדרגות, אולם החישוב לא בוצע כראוי, מחושבים 2 גרמי מדרגות בתוך דירה, כאשר הקומה התחתונה נדרשת להשאר עיקרי קיים, כיוון שמדרגות פנימיות בדירה מחושבות כעיקרי ולא כשות, וכן- הקומה העליונה לא אמורה להיות מחושבת כלל ויש לחשבה כהורדה. על ע"ב לתקן את השטח ולהוסיף את המדרגות לשטח העיקרי גובה רום גג הרעפים המותר הינו 14.10 מ', ואילו המוצע הינו 14.70 מ' יש להתאים את הגובה למותר	במתכונת המוצעת

נוהל בקרה הנדסית בתב"ע מצוין סעיף לפיו נדרש נוהל בקרה הנדסית. ע"ב הציג היתר בניה שניתן לבניין לאחר שנת 1980 ת.ב. מספר 1998/3.0 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 911396 תחילת תוקף : 16/09/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 4383, מתאר התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר הקומות המירבי קווי הבניין הבינוי המסומן להריסה	04/02/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין הריסת עבירות הבניה. עבירות הבניה המדוברות אינן נמצאות בחלקו של המבקש, ע"כ אינן רלוונטיות לבקשה. התוספות מוצעות למבקש, אולם לא תואמות תב"ע במדויק אלא נמצאות בתוך הקונטור וקווי הבניין כאשר הקונטור המוצע הינו שונה במעט מהתב"ע. בקומה שניה מוצע שטח – בצידה השמאלי ובאמצעה של הקומה- פחות מהמותר, ובצידה הימני- תוספת גדולה מהמותר. בקומה השלישית המוצעת- מוצעת תוספת גדולה מהמותר, כאשר מדובר בניוד הזכויות מהקומה מתחת שלא מומשו. מאחר ומדובר בתב"ע חדשה יחסית משנת 2023 לא ניתן לשנות מהקונטור המותר עפ"י התב"ע. יש להתאים את המוצע למותר במדויק קווי בניין הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין המותרים. כאשר קווי הבניין נתנו ע"י מחלקת המידע מסביב לקונטור הבניין בלבד, עפ"י ייעוץ משפטי מספר קומות מוצעת תוספת קומה שלישית, עומד במותר.		

גבהים גובה רום גג הרעפים המותר הינו 14.10 מ', ואילו המוצע הינו 14.70 מ' יש להתאים את הגובה למותר מספר יחידות דיור לא מוצעת תוספת יח"ד שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך: 127.75 מ"ר שטחי הבניה יאושרו לאחר שהמוצע יעמוד בקונטור המותר. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד בסך: 10.10 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 13.78 מ"ר, כאשר השטח הנוסף על ה-9 מ"ר נטו, מחושב כעיקרי. מוצע שטח עבור מבואות וחדרי מדרגות, אולם החישוב לא בוצע כראוי, מחושבים 2 גרמי מדרגות בתוך דירה, כאשר הקומה התחתונה נדרשת להשאיר עיקרי קיים, כיוון שמדרגות פנימיות בדירה מחושבות כעיקרי ולא כשות, וכן- הקומה העליונה לא אמורה להיות מחושבת כלל ויש לחשבה כהורדה. על ע"ב לתקן את השטח ולהוסיף את המדרגות לשטח העיקרי ממדים מוצע ממ"ד בשטח כפי שנכתב לעיל, המוצע במיקומו המותר בתב"ע, מעל ממ"ד קיים. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע.		

חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעות מרפסות אשר הקונטור שלהן אינו תואם את הקונטור בתב"ע. ניתן להתאים לקונטור המותר בתב"ע נוהל בקרה הנדסית בתב"ע מצוין סעיף לפיו נדרש נוהל בקרה הנדסית. ע"ב הציג היתר בניה שניתן לבניין לאחר שנת 1980 ת.ב. מספר 1998/3.0 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. תימוכין קניינים בשטח משותף		

לא נדרש תואם תב"ע. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפי"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 21/11/2024 התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י אהרון טל מתאריך 28/11/2024 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי מתאריך 27/11/2024 התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י קורז'בסקי שילת מתאריך 03/12/2024 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה אשר ברובה תואמת תב"ע, מוצעים שינויים מעטים מהתב"ע כאשר מוצע לנייד חלק מהזכויות בקומה שניה לקומה שלישית, וכן לשנות את קונטור הבינוי יש להתאים את המוצע למותר. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט.		

נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין הריסת עבירות הבניה. עבירות הבניה המדוברות אינן נמצאות בחלקו של המבקש, ע"כ אינן רלוונטיות לבקשה. התוספות מוצעות למבקש, אולם לא תואמות תב"ע במדויק אלא נמצאות בתוך הקונטור וקווי הבניין כאשר הקונטור המוצע הינו שונה במעט מהתב"ע. בקומה שניה מוצע שטח – בצידה השמאלי ובאמצעה של הקומה- פחות מהמותר, ובצידה הימני- תוספת גדולה מהמותר. בקומה השלישית המוצעת- מוצעת תוספת גדולה מהמותר, כאשר מדובר בניוד הזכויות מהקומה מתחת שלא מומשו. מאחר ומדובר בתב"ע חדשה יחסית משנת 2023 לא ניתן לשנות מהקונטור המותר עפ"י התב"ע. יש להתאים את המוצע למותר במדויק שטחי שרות : מוצע שטח עבור ממ"ד בסך : 10.10 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ : 13.78 מ"ר, כאשר השטח הנוסף על ה-9 מ"ר נטו, מחושב כעיקרי. מוצע שטח עבור מבואות וחדרי מדרגות, אולם החישוב לא בוצע כראוי, מחושבים 2 גרמי מדרגות בתוך דירה, כאשר הקומה התחתונה נדרשת להשאר עיקרי קיים, כיוון שמדרגות פנימיות בדירה מחושבות כעיקרי ולא כשות, וכן- הקומה העליונה לא אמורה להיות מחושבת כלל ויש לחשבה כהורדה. על ע"ב לתקן את השטח ולהוסיף את המדרגות לשטח העיקרי גובה רום גג הרעפים המותר הינו 14.10 מ', ואילו המוצע הינו 14.70 מ' יש להתאים את הגובה למותר		
בניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים, כולל ניוד זכויות בתוך קווי בניין ובשטחים המותרים.	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה אשר ברובה תואמת תב"ע, מוצעים שינויים מעטים מהתב"ע כאשר מוצע לנייד חלק מהזכויות בקומה שניה לקומה שלישית, וכן לשנות את קונטור הבינוי

יש להתאים את המוצע למותר.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט.

נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין הריסת עבירות הבניה.

עבירות הבניה המדוברות אינן נמצאות בחלקו של המבקש, ע"כ אינן רלוונטיות לבקשה.

התוספות מוצעות למבקש, אולם לא תואמות תב"ע במדויק אלא נמצאות בתוך הקונטור וקווי הבניין כאשר הקונטור המוצע הינו שונה במעט מהתב"ע.

בקומה שניה מוצע שטח – בצידה השמאלי ובאמצעה של הקומה- פחות מהמותר, ובצידה הימני- תוספת גדולה מהמותר.

בקומה השלישית המוצעת- מוצעת תוספת גדולה מהמותר, כאשר מדובר בניוד הזכויות מהקומה מתחת שלא מומשו.

מאחר ומדובר בתב"ע חדשה יחסית משנת 2023 לא ניתן לשנות מהקונטור המותר עפ"י התב"ע.

יש להתאים את המוצע למותר במדויק

שטחי שרות:

מוצע שטח עבור ממ"ד בסך: 10.10 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 13.78 מ"ר, כאשר השטח הנוסף על ה-9 מ"ר נטו, מחושב כעיקרי.

מוצע שטח עבור מבואות וחדרי מדרגות, אולם החישוב לא בוצע כראוי, מחושבים 2 גרמי מדרגות בתוך דירה, כאשר הקומה התחתונה נדרשת להשאר עיקרי קיים, כיוון שמדרגות פנימיות בדירה מחושבות כעיקרי ולא כשות, וכן- הקומה העליונה לא אמורה להיות מחושבת כלל ויש לחשבה כהורדה.

על ע"ב לתקן את השטח ולהוסיף את המדרגות לשטח העיקרי

גובה רום גג הרעפים המותר הינו 14.10 מ', ואילו המוצע הינו 14.70 מ' יש להתאים את הגובה למותר

נוהל בקרה הנדסית

בתב"ע מצוין סעיף לפיו נדרש נוהל בקרה הנדסית.

ע"ב הציג היתר בניה שניתן לבניין לאחר שנת 1980 ת.ב. מספר 1998/3.0

ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2024/0122.00</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פאלוך שרה בלהה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	67

כתובת האתר

עץ הדר 29, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11717	תחילת תוקף	19/09/2008			
3319	תחילת תוקף	05/08/1984			
3809	תחילת תוקף	06/08/1989			
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967			
5/04/05	אושרה	12/02/1976			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת שמואל הנביא מבקשים עבור משפחת פאלוך תוספת ממ"ד ועבור משפחת ווידיסלבסקי ממ"ד ומרפסת זיז .

לבניין ניתן היתר בניה אחרון בבקשה 1995.997.20 וכן קיימת בקשה מקבילה בת.ב 1.2024.13

פרסום הקלות –

הקלה בדבר בנית ממ"ד מעבר לקו בנין

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי

הקלה בדבר בניית מרפסת מעבר לקו בניין במרווחים המותרים

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 30.7.2024 כאשר לא הוגשו התנגדויות וכן טרם דיון חוזר ביצעו משלוח הודעות למרפסות צל ולא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : אושר מיום 22.8.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 24.7.2024

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית b כולל הוספת הערה שכאשר ירצו לממש את המרפסות העתידיות יבחן הנושא של עמידות שטח המרפסות הקימות והמבוקשות בשטח המותר בתקנות החוק למרפסות מקורות כאשר הפתוחות לשמים אין להם הגבלה . וכן יש לצין מספר היתר בניה לבינוי הקיים למבקשים . וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " .
06/02/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/05 תחילת תוקף : 12/02/1976 ייעוד הקרקע : מגורים

רקע לבקשה בתאריך 20.11.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת כי לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד ביקשו לשנות תוכנית צל מהמאושרת בבנין זה וכן נדרשו להציג היתר בניה למרפסת הקיימת לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית הכוללת מרפסות בצמד כאשר לשכן מתחת הוצגה מעקה דמה+ הסכמה שלו וכן הציגו תוכנית צל למרפסות זהה לכלל דירי העמודה ועבור כך ביצעו משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3809 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 6.8.1989 בכפיפות למתאר 62 קיימת תב"ע נוספת מספר 11717 הכוללת בינוי לדירות הגג בלבד ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3809 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי שאינו תואם נספח באופן מלא – ולכן פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח - ניתן לאשר וניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת בתחום קוי הבנין והממ"ד חורג מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מבקשים בחזית צפונית לדירה בקומת הקרקע מעטפת עבור הממ"ד . הממ"ד מאושר בהתאם לתוכנית צל מאושרת מבקשות קודמות שאושרו בבנין זה – הוגשה הסכמה כנדרש . קומה א עבור משפחת פאלוך מבקשים ממ"ד בחזית צפונית וזאת בהתאם לתוכנית צל מאושרת בבנין זה . הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה יש לציין כי הוצגה תכנית צל אשר אושרה בבקשה 1995/997.18 ומהווה הסכמה של 66% מדיירי העמודה . וכן מבקשים לדירה זו מרפסת זיז דמה בחזית צפונית בניה		

בין הדירות - חזית זו פונה לרחוב עץ הדעת בכפוף להקלה שפורסמה ניתן לאשר וזאת כי ביצעו משלוח הודעות לתוכנית צל זהה ליתר דירות הבניין כאשר תוכנית זו מתחשבת במאושר בת.ב מספר 1995.997.20 להלן התייחסות למרפסת זיז המבוקשת ועמידה במדיניות המחלקה . פרסום הקלה – פרסמו הקלה עבור המרפסת המבוקשת מחוץ לקו בנין בפתיחת התיק אך לאחר וועדה הוגשה תוכנית הכוללת מרפסת בתחום קו בנין אך בעומק העולה על 1.5 מ"ר ולכן יש לעדכן את ההקלה ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " . התכנון של המרפסת מתיישר על הבינוי הקיים ומשלימה את הנישה הקיימת בין הבינויים ומהווה סימטריה . שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז מקורה לדירה לא יעלה על 12 מ"ר או ממוצע של 14 – עומדים בהוראה זו ואף הוסיפו טבלת מאזן מרפסות מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד וזאת כי מבקשים מרפסת דמה תכנית צל - הוצגה תכנית צל לכל הבניין וביצעו משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות . קומה ב' מבקשים ממ"ד ומרפסת זיז ניתן לראות התייחסות בקומה א' . שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז . שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע כ12 מ"ר כנדרש שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 מ"ר עבור מרפסת מקורה המבוקש עומד בכך תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית ככולל הוספת הערה שכאשר ירצו לממש את המרפסות העתידיות יבחן הנושא של עמידות שטח המרפסות הקיימות והמבוקשות בשטח המותר בתקנות החוק למרפסות מקורות כאשר הפתוחות לשמים אין להם הגבלה . וכן יש לצין מספר היתר בניה לבינוי הקיים למבקשים . וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " .		

שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד . המרפסת המבוקשת שונה מתוכנית צל אשר אושרה לשכן בבנין זה בת.ב. 1995.997.20 ולא ניתן לשנות תוכנית אשר אושרה ויש לתכנן את המרפסת בהתאם לתוכנית זו . מכיוון ומבקשים להכשיר מרפסת קיימת ולא ניתן להכשירה אזי יש להציג מרפסת זו להריסה . התוכנית לא משקפת את המצב האמיתי הקיים בשטח באופן כזה שלמבקש קיימת מרפסת זיז בחזית מערבית דרומית השונה בגודלה מהיתר הבניה שניתן בת.ב. 1995.779 ולא הוצג השינוי וכן יש יציאה למרפסת זו ממרפסת שרות כאשר הדבר גורם למרפסת השרות להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח ייתרת שטחים לשינוי זה . קיימת חריגה בשטח מרפסות מבוקש ויש לצמצם לשטח המותר לפי תקנות החוק . על מנת להחזיר את הבקשה לדיון חוזר יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת המרפסת העתידית של המבקש בקומה א' כחלק מהבקשה וזאת על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד וכן יש להסדיר את הבינוי הקיים בפועל ושונה מהיתר הבניה באם לא ניתן להסדיר יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש הריסה . וכן יש להתאים את תוכנית הצל של המרפסות לבקשות המקבילות בבנין ת.ב. 1195.997.20 ות.ב. 2024.13 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.	20/11/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה שובצה לוועדה שתתקיים ב- 20.11.2024	12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : להעביר לוועדת

	המשנה	
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד . המרפסת המבוקשת שונה מתוכנית צל אשר אושרה לשכן בבניין זה בת.ב. 1995.997.20 ולא ניתן לשנות תוכנית אשר אושרה ויש לתכנן את המרפסת בהתאם לתוכנית זו . מכיוון ומבקשים להכשיר מרפסת קיימת ולא ניתן להכשירה אזי יש להציג מרפסת זו להריסה . התוכנית לא משקפת את המצב האמיתי הקיים בשטח באופן כזה שלמבקש קיימת מרפסת זיז בחזית מערבית דרומית השונה בגודלה מהיתר הבניה שניתן בת.ב. 1995.779 ולא הוצג השינוי וכן יש יציאה למרפסת זו ממרפסת שרות כאשר הדבר גורם למרפסת השרות להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח ייתרת שטחים לשינוי זה . קיימת חריגה בשטח מרפסות מבוקש ויש לצמצם לשטח המותר לפי תקנות החוק . על מנת להחזיר את הבקשה לדיון חוזר יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת המרפסת העתידית של המבקש בקומה א' כחלק מהבקשה וזאת על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד וכן יש להסדיר את הבינוי הקיים בפועל ושונה מהיתר הבניה באם לא ניתן להסדיר יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש הריסה . וכן יש להתאים את תוכנית הצל של המרפסות לבקשות המקבילות בבנין ת.ב. 1195.997.20 ות.ב. 2024.13 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.	27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 3809 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 6.8.1989 בכפיפות למתאר 62	13/10/2024	חוות דעת תכנונית

קיימת תב"ע נוספת מספר 11717 הכוללת בינוי לדירות הגג בלבד ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3809 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי שאינו תואם נספח באופן מלא – ולכן פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח - ניתן לאשר וניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת בתחום קוי הבנין והממ"ד חורג מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מבקשים בחזית צפונית לדירה בקומת הקרקע מעטפת עבור הממ"ד . הממ"ד מאושר בהתאם לתוכנית צל מאושרת מבקשות קודמות שאושרו בבנין זה – הוגשה הסכמה כנדרש . קומה א' עבור משפחת פאלוך מבקשים ממ"ד בחזית צפונית וזאת בהתאם לתוכנית צל מאושרת בבנין זה . הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה יש לציין כי הוצגה תכנית צל אשר אושרה בבקשה 1995/997.18 ומהווה הסכמה של 66% מדיירי העמודה . וכן מבקשים לדירה זו מרפסת זיז דמה בחזית צפונית בנישה בין הדירות - חזית זו פונה לרחוב עץ הדעת בכפוף להקלה שפורסמה לא ניתן לאשר ויש לשנות את מיקום המרפסת בהתאם לת.ב מספר 1995.997.20 אשר אושר לשכן וכולל מענה למרפסות זיז . יובהר כי שינוי תוכנית צל מאושרת גורמת לאי אחידות בחזית עוד ניתן לראות כי לאורך כל הדרך אושרו תוספות זהות בין הדירות . להלן התייחסות למרפסת זיז המבוקשת ועמידה במדיניות המחלקה .		

פרסום הקלה – פרסמו הקלה עבור המרפסת המבוקשת בחריגה מקו בנין כאשר לא ניתן לאשר את המרפסת במיקום המוצע וזאת בשל שינוי תוכנית הצל אשר אושרה בבנין ולכן יש להיצמד לתוכנית צל זו. יובהר כי לאחר שינוי המרפסת יש לעדכן את ההקלה להקלה בדבר, "הקלה לבניית מרפסת בעומק 1.5 מ" וזאת כי מדובר במרפסת המבוקשת בתחום קוי הבנין אך מכיוון ועומק המרפסת עולה על 1.5 מטר יש לעדכן את ההקלה המרפסת מתיישר על הבינוי הקיים ומשלימה את הנישה הקיימת בין הבינויים ומהווה סימטריה . שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז מקורה לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – לא עומדים בהוראה זו . מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד וזאת כי מבקשים מרפסת דמה אך יש לשנות את מרפסת הדמה בהתאם לשינוי המרפסת כפי שנדרשו תכנית צל - הוצגה תכנית צל לכל הבניין אך יש לשנות את תוכנית הצל בהתאם למאושר בת.ב. 1995.997.20 , אין צורך במשלוח הודעות עבור שינוי תוכנית הצל וזאת כי התוכנית צל אושרה בבקשה 1995.997.20 שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי אך מעיון בתוכנית ניתן לראות כי קיימת מרפסת שרות שהופכת לשטח עיקרי ולא הוכח שטחים . שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז . שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע 12 מ"ר כנדרש שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 מ"ר עבור מרפסת מקורה , מבקשים מרפסת מקורה בשטח של 8.09 מ"ר וזאת כאשר לדירה קיימת מרפסת זיז מקורה מאושרת בשטח של 6 וכן מרפסת זיז מקורה אשר לא מוצגת בשטח של 6 מ"ר ובכך שטח מרפסות הזיז עולה על המותר ויש לצמצם תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת המרפסת העתידית של המבקש בקומה א' כחלק מהבקשה וזאת על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד וכן יש להסדיר את הבינוי הקיים בפועל ושונה מהיתר הבניה באם לא ניתן להסדיר יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש הריסה . וכן יש להתאים את תוכנית הצל של המרפסות לבקשות המקבילות בבנין ת.ב. 1195.997.20 ות.ב. 2024.13 . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בנין הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי הקלה בדבר בניית מרפסת מעבר לקו בנין במרווחים המותרים	09/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית b כולל. הוספת הערה שכאשר ירצו לממש את המרפסות העתידיות יבחן הנושא של עמידות שטח המרפסות הקיימות והמבוקשות בשטח המותר בתקנות החוק למרפסות מקורות כאשר הפתוחות לשמים אין להם הגבלה.

וכן יש לצין מספר היתר בניה לבינוי הקיים למבקשים.

וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר".

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1986/0157.02</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כס דוד
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הקבלן 33 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
3028ב	תחילת תוקף	22/09/1988			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים לדירות מספר 4 , 6 , 9 תוספת ממ"ד

היתר מקורי ניתן בת.ב. 1986.157 .

פרסום הקלות –

הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין.

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.

הקלה בדבר 6% הקלה כמותיות.

תום מועד להגשת התנגדויות ולא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : אושר מיום 7.8.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 27.3.2024

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 הבקשה מובאת לפרסום עבור שינוי מיקום הממ"ד מהתוכנית הראשונה אשר הוצגה לדיירים טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להערות המצוינות על גבי תכנית 3 כולל הצגת מעטפת בניה למשפחת חקק + הסכמה לתוכנית צל הממ"ד וזאת כי נדרשים להציג תוכנית צל מתחת לממ"ד המבוקש לכל העמודה ולא היכן שהוצג לו בקדמת החלקה וזאת כי מדובר בממ"ד בודד ושונה מתוכנית הצל של העמודה הצמודה מה גם שהמיקום אשר הוצג גורם לכך שלא יהיה שימוש במעטפת הממ"ד . ולקבל הסכמה של דירה זו לתכנון הממ"ד וזאת כי הממ"ד מתוכנן על הגינה בחזית מזרחית וחוסם את היציאה לגינה וכן להציג 66% חתימות לתוכנית צל של דיירי העמודה של המבקשים וכן יש להסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי . תנאי לתחילת עבודות היתר קבלת אישור פיקוח עבור אטימת הפתח המוביל לחצר במפלס 3.06- ומבוקש לאטימה וזאת כי לא ניתן לבקש שימוש במעטפת הממ"ד בקומה זו .
12/02/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3028ב תחילת תוקף :

22/09/1988 ייעוד הקרקע: מגורים רקע לבקשה בתאריך 4.9.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת וזאת כי הממ"ד תוכנן בשונה ממדיניות המחלקה וכן נדרשו להציג בהרמוניקה את הקיים בשטח לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת תכנון הממ"ד המתבסס על הקיים בשטח ולפי המדיניות עבור השינוי נדרשים לבצע פרסום חוזר וזאת כי משנים את תוכנית צל של הממ"ד לעמודה המקבילה וכן נדרשים לתכנן את תוכנית הצל לממ"ד של הדירה בקומת הקרקע משפחת חקק במיקום מתחת לממ"ד המבוקש לכל העמודה על מנת לתכנן ממ"ד בעמודה שלמה . וכן יש לצרף את ההסכמה של דירה זו היות וסוגרים לה חלון ומבקשים יסודות ממ"ד בשטח שיש לדירה זו חצר . להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 0966ג הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 18.9.1980 בכפיפות למתאר 62 כאשר לפי תיק המידע יש עוד מספר תב"עות אשר חלות על החלקה והן 3028+ 3028ב תב"עות תקנוניות אשר משנות התייחסות למבני ציבור וחלקות המיועדות לצורכי ציבור ולכן ל.ר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד ולכן ההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח בינוי מתייתרת קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הממ"דים חורגים מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מפלס 9.18- וקומה א' מפלס 6.12- מדובר בדירה של משפחת חקק לה נדרשים להציג תוכנית צל		

מתחת לממ"ד המבוקש לכל העמודה ולא היכן שהוצג לו בקדמת החלקה וזאת כי מדובר בממ"ד בודד ושונה מתוכנית הצל של העמודה הצמודה מה גם שהמיקום אשר הוצג גורם לכך שלא יהיה שימוש במעטפת הממ"ד . ולקבל הסכמה של דירה זו לתכנון הממ"ד וזאת כי הממ"ד מתוכנן על הגינה בחזית מזרחית וחוסם את היציאה לגינה זו . קומה ב' מפלס 3.06- עבור דירות מספר 4 מבקשים מעטפת למימוש ממ"ד בקומה מעל – אושר ע"י מנהל אגף רישוי מעטפת זאת בתנאי לאטימת החלון הקיים ומהווה יציאה לחצר המוצמדת למבקש – הפתח הוצג לאטימה כנדרש . קומה ג כניסה עבור דירה 4 מבקשים ממ"ד בחזית מזרחית , צידית החורג מקו בנין הגישה לממ"ד משטח שרות שהופך לעיקרי וזאת ע"י שימוש בהקלה כמותית של 6% וכן קיימת בחזית זו יציאה לחצר . השטח המבוקש עומד ב-6% ולכן ניתן לאפשר זאת גישה לממ"ד המבוקש . להלן התייחסות לממ"ד המבוקש- פרסום - הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה יש לשים לב כי מיקום הממ"ד שונה מהתוכנית הראשונית אשר פורסמה ולכן נדרשים לבצע פרסום חוזר עבור המיקום של הממ"ד ותוכנית הצל . תכנית צל - הוצגה תכנית צל לשכנים בחזית מערבית ומזרחית בלבד . לשכנים בחזית דרומית הוצגה תוכנית צל במקום מרפסת קיימת אך תוכנית זאת לא נבחנה וזאת כי כאשר השכנים ירצו לבקש ממ"ד הנושא יבחן בהתאם . תכנון לפי תקנות ההנחיות – מבקשים ממ"ד במרווח צידי כאשר יש לשמור על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת אטום – הממ"ד המבוקש נצמד לגבול החלקה והחלון הפונה למעבר הציבורי אטום וזאת כי לא ניתן לבקש מיקום אחר לממ"ד ולכן המיקום אושר ע"י יואל מנהל אגף רישוי . הסכמת דיירי העמודה יש לציין כי העמודה כוללת 6 דירות כאשר 3 מדירי העמודה מבקשים בבקשה זו הגישו הסכמות שכנים אך לא ניתן לראות האם יש 66% מדירי העמודה לתוכנית הצל וטרם פרסום יש להוכיח עמידה בכך . קומה ג' מפלס 3.06 + , קומה ד' מפלס 6.12 + בקומה ג' מבקשים עבור דירה 6 ובקומה ד מבקשים עבור דירה 9 ממ"ד מעל הממ"ד בקומה ג כאשר הגישה לממ"ד ע"י מבואה המותרת בחוק בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר המבואה מתוכננת מעל מרפסת גג קיימת – ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א	

שטח בניה : שטח עיקרי – פורסמה הקלה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% להלן החישוב שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות, וכן ניתן לאשר גישה לממ"ד כשטח מבואה של 5 מ"ר . עבור דירות 6,4,9 מבקשים שטחים כנדרש . תוכנית מתוקנת תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b כולל הצגת מעטפת בניה למשפחת חקק + הסכמה לתוכנית צל הממ"ד וזאת כי נדרשים להציג תוכנית צל מתחת לממ"ד המבוקש לכל העמודה ולא היכן שהוצג לו בקדמת החלקה וזאת כי מדובר בממ"ד בודד ושונה מתוכנית הצל של העמודה הצמודה מה גם שהמיקום אשר הוצג גורם לכך שלא יהיה שימוש במעטפת הממ"ד . וכן להציג 66% חתימות לתוכנית צל של דיירי העמודה של המבקשים וכן יש להסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות לא התקבלו התנגדויות		
הבקשה מובאת לדחיה וזאת כי הממ"ד מתוכנן בשונה מהמדיניות . עוד יצוין כי הפתרון אשר הוצע כולל חלל המהווה שטח עיקרי אשר לא נתנו עליו את הדעת הן לעניין שטחים והן לעניין חריגה מקו בנין ולכן נדרשים לבטלו ולהציע מרחב מוגן לכל הדירות בבניין ללא חללים אלו . עוד יצוין כי החלל אשר הוצג מכשיר חלל קיים ללא היתר המהווה עבירת בניה ולכן טרם בחינת התכנון של הממ"ד יש להגיש תוכנית הכוללת מצג נכון של הקיים בשטח כולל סימון להריסה של עבירות הבניה הקיימות בבניין .	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה תיבחן שוב לאחר הגשת תוכנית הכוללת את הצגת כל עבירות הבניה הקיימות בבניין כולל הצפנת התוכנית והצגת מענה מיגוני בר מימוש לכל הדירות , יש לציין כי יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי היות ולמבנה אין נספח פורט וכן הקלה לתוספת 6% וזאת כי את הגישה לממ"ד ניתן לבקש לפי ההוראה המאפשרת מבואה לממ"ד באם יראה צורך בהקלה זו אזי יש להציג חלוקה שווה של השטח לכל הדירות בבנין . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 10966 הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 18.9.1980 בכפיפות למתאר 62 כאשר לפי תיק המידע יש עוד מספר תב"עות אשר חלות על החלקה והן 3028 + 3028 תב"עות תקנוניות אשר משנות התייחסות למבני ציבור וחלקות המיועדות לצורכי ציבור ולכן ל.ר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד ולכן ההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח בינוי מתייתרת קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הממ"דים חורגים מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי עבור דירות מספר 4 , 8 , 9 תוספת ממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

בחזית מזרחית, צידית פרסום - הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה תכנית צל - הוצגה תכנית צל לשכנים בחזית מערבית בלבד לשכנים בחזית דרומית הוצגה תוכנית צל במקום מרפסת קיימת - יש לתת מענה מיגוני לכל הדירים בבניין ועבור כך לבצע משלוח הודעות או לקבל הסכמה של בעלי הדירות מכיוון ונשלחים לפרסום חוזר אזי ניתן להציג את תוכנית הצל בתוכניות שישלחו לפרסום . תכנון לפי תקנות ההנחיות – מבקשים ממ"ד במרווח צידי כאשר יש לשמור על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת אטום – התכנון לא עומד בהוראה הנ"ל ולכן נדרשו לשנות את מקום הממ"ד ניתן לראות כי לחלק מהמבקשים יש דירה בעלת 2 קומות ובכך נוצר מצב שלדירה אחת מבקשים ממ"ד עם מעטפת המהווה שטח ולכן נדרשו להציג פתרון חלופי אשר לא כולל מעטפת ללא ניצול . עבור המיקום החדש נדרשים לבצע פרסום והסכמה של 66% מדירי העמודה . שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי וזאת כי ההקלה שפורסמה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% מתייחד היות וניתן לבקש גישה לממ"ד עד 5 מטר כתוספת שטח מבואה לממ"ד . ולכן ההקלה שפורסמה מתייחדת . שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע 13.56 מ"ר כנדרש וכן ניתן לאשר עד 5 מ"ר מבואה לממ"ד הנושא יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a ולהצפין את התוכניות . יש לתכנן נכון את תוספת הממ"ד בכפוף למענה לכל הדירות בבנין ובאופן שאין כפל מרחבים מוגנים לדירה וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והקלה לתוספת 6% . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות לא התקבלו התנגדויות		
	05/03/2024	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין.
	הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.
	הקלה בדבר 6% הקלה כמותיות.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום עבור שינוי מיקום הממ"ד מהתוכנית הראשונה אשר הוצגה לדיירים

טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להערות המצוינות על גבי תכנית 6 כולל הצגת מעטפת בניה למשפחת חקק + הסכמה לתוכנית צל הממ"ד וזאת כי נדרשים להציג תוכנית צל מתחת לממ"ד המבוקש לכל העמודה ולא היכן שהוצג לו בקדמת החלקה וזאת כי מדובר בממ"ד בודד ושונה מתוכנית הצל של העמודה הצמודה מה גם שהמיקום אשר הוצג גורם לכך שלא יהיה שימוש במעטפת הממ"ד.

ולקבל הסכמה של דירה זו לתכנון הממ"ד וזאת כי הממ"ד מתוכנן על הגינה בחזית מזרחית וחוסם את היציאה לגינה

וכן להציג 66% חתימות לתוכנית צל של דיירי העמודה של המבקשים וכן יש להסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי.

תנאי לתחילת עבודות היתר קבלת אישור פיקוח עבור אטימת הפתח המוביל לחצר במפלס 3.06- ומבוקש לאטימה וזאת כי לא ניתן לבקש שימוש במעטפת הממ"ד בקומה זו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2024/0013.01</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת צ"ציק פעריל
עורך הבקשה	הנדסאי חדש אהרן
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

עץ הדר 5, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11717	תחילת תוקף	19/09/2008	142	אזור מגורים מיוחד	2054

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת שמואל הנביא מבקשים עבור דירה 9, דירה 11, דירה 13, דירה 15 תוספת של עמודת ממ"ד לפי תוכנית צל וכן לקומה העליונה מרפסת גג מעל הממ"ד.

לבניין ניתן היתר בניה אחרון בבקשה 1995.997.20 וכן קיימת בקשה מקבילה בת.ב. 122.2024

פרסום הקלות –

בניה בשונה מהמאוסר בנספח הבינוי בשל תוספת ממ"דים ומרפסת גג

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות עלה כי לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : אושר מיום 5.2.2025

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 5.1.2025

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
09/02/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11717 תחילת תוקף : 19/09/2008 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3809 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 6.8.1989 בכפיפות למתאר 62 קיימת תב"ע נוספת מספר 11717 הכוללת בינוי לדירות הגג בלבד ולכן לדירה 15 קיימת התיחסות לתב"ע זו לייתר השכנים הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3809 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי שאינו תואם נספח באופן מלא – ולכן פורסמה הקלה לבניה

בשונה מנספח - ניתן לאשר וניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הממ"ד חורג מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע , קומה א , קומה ב' , קומה ג 'מבקשים ממ"ד בחזית צפונית וזאת בהתאם לתוכנית צל מאושרת בבנין זה . הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה כנדרש יש לציין כי תכנית צל זו אושרה בבקשה 1995/997.18 ומהווה הסכמה של 66% מדיירי העמודה יש לציין כי לדירה 15 קיים בינו על הגג לפי תב"ע 11717 אשר לא כולל פתרון מיגוני ולכן ניתן לאפשר גם תוספת ממ"ד לדירה זו . קומה ד מבקשים מרפסת גג מעל הממ"ד המבוקש בקומה ג' בחזית צפונית – המרפסת המבוקשת שונה מנספח הבינוי של תב"ע 11717 המאפשר בינוי על הגג כאשר דירה זו מימשה את התוספת המותרת מכוח תב"ע זו ועכשיו מבקשים מרפסת גג על הממ"ד המבוקש – מרפסת הגג חורגת מקו בנין קדמי - לפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין קדמי ויש לבטל מרפסת זו . שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת גג לדירה 15 . שטח לממ"ד – מותר +9עובי קירות , מוצע כנדרש שטח למרפסת גג לא אושר ונדרשו להסיר מהבקשה . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש לבטל את מרפסת הגג המבוקשת בקומה ד' וזאת כי לא ניתן לחרוג מקו בנין קדמי . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		

הכנת נוסח פרסום	22/12/2024	בניה בשונה מהמאושר בנספח הבינוי בשל תוספת ממ"דים ומרפסת גג

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	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/תשלום המחלקה להיטל השבחה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש לבטל את מרפסת הגג המבוקשת בקומה ד' וזאת כי לא ניתן לחרוג מקו בנין קדמי .

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2010/0837.03</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גבריאל טולדנו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

בית וגן 68 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	117	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
12013	תחילת תוקף	22/03/2010	117	מגורים ג	698

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין מגורים קיים בן 5 קומות המשמש למגורים ברח' בית וגן 68, בשכונת בית וגן בירושלים, גוש : 30342, חלקה : 117.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48 :

חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי וממ"ד בקומות א' ו-ב'.

חזית מערבית : מוצעות הגדלת מרפסת זיז קיימת בהתאם לנספח הבינוי ותוספת מרפסת נוספת.

חזית דרומית : מוצע הגדלת מרפסות זיז קיימות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין"

"תוספת מרפסת זיז מעל 14 מ"ר בעומק של עד 2 מ"ר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 117 בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגד :
	מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	הריסות :
	עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.
	התנגדויות :
	עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן

עיקרי טענות המתנגד : *הבניה אינה תואמת היתר, *הבניה תשפיע על חזות הכניסה לבניין ועל חשכה מוחלטת לכניסה לביתי, תסתיר א מעט האור שנכנס לבית ולשרותים הצמודים, יש לבנות בהינף אחד, חלק גדול מההיתר בא להכשיר עבירות בניה קיימת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12013 תחילת תוקף : 22/03/2010 ייעוד הקרקע: מגורים ג *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.10.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לתקן את המרפסות המוצעות, להוכיח היתר למחסן והשלים אישור איכות הסביבה, כעת התוכנית תוקנה כנדרש, הושלם אישור מח' איכות הסביבה ואין מניעה לאשר. סטיה ניכרת : בתוכנית הנ"ל יש סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות ביצוע, המוצע מהווה חריגה מהנ"ל לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין)	04/02/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : ישנה נספח מס' 1 מנחה, מחייב לעניין קווי בניין, מס' יח"ד וגובה מבנה, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין המרפסות המוצעות והממ"ד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 12013 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 1,189 מ"ר, מוצע : תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי בסך כולל של 31.44 מ"ר. ממ"ד : קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48, חזית צפונית : מוצע תוספת עמודת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3 ו-6, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, הממ"ד תוקן כנדרש ועומד ב-9 מ"ר הנדרשים. מרפסת זיז : חזית מערבית : מוצע הגדלת מרפסת קיימת בעומק של כ-1.05 מ' ובשטח של 4.35 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי בקומות א' ו-ב', קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.87 מ"ר, לעניין צמד מרפסות, יש מרפסות נוספות בחזית, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת אך המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין, המרפסת צומצמה למסגרת קווי הבניין המותרים - אין מניעה לאשר. קומה א', מפלס +1.84, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בנוסף למאושר בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 4.97 מ"ר, לעניין צמד, מוצעת מרפסת גם לדייר מעל, אך שטח המרפסות המקורות הכולל ליח"ד זו עולה על 14 מ"ר, התוכנית תוקנה, ע"ב הוכיח כי שטח המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ועומק המרפסת הותאם ל-2 מ'.		

קומה ב', מפלס +4.48, חזית דרומית : מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, לעומק של 2 מ' והגדלה בשטח של 9.76 מ"ר, סה"כ מרפסת קיים + מוצע 13.95 מ"ר, קיימת חזית אחידה למרפסות - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע תוספת בניה עפ"י נספח הבינוי וממ"ד, נדרש 1/3 חתימות כאשר 3/2 מבעלי עמודת הממ"ד, הוגשו חתימות של 8/12 דיירי הבניין, כאשר 100% מבעלי עמודת הממ"ד - כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : כל העמודה תיבנה בהינף אחד לכיוון מעלה ללא דילוג על קומה, עפ"י נספח הבינוי מוצעת בניה לקומות א' ו-ב' ומרפסת גג לקומה ג', מוצע בבקשה תוספת בינוי לקומות א' ו-ב' ללא קומה ג', עומד בסעיף שלביות היות ובקומה ג' לא מוצעת בניה עפ"י נספח הבינוי. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. מחסן : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן תחת הבינוי המוצע בהתאם לנספח הבינוי, שטח המחסן הינו 17.21 מ"ר. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, בקרה הנדסי - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *הבניה אינה תואמת היתר, *הבניה תשפיע על חזות הכניסה לבניין ועל חשכה מוחלטת לכניסה לבית, תסתיר א מעט האור שנכנס לבית ולשרותים הצמודים, יש לבנות בהינף אחד, חלק גדול מההיתר בא להכשיר עבירות בניה קיימת. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו : יש לתקן את הנדרש למרפסות הזיז המוצעות, להוכיח היתר למחסן הקיים תחת הבינוי המוצע ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה לתיק. נספח בינוי : הבינוי מוצע מעל מחסן המוצג כקיים, עפ"י נספח הבינוי המחסן מוצע ולא קיים - יש להוכיח היתר למחסן או להכשירו במסגרת הבקשה המוצעת. ממ"ד : קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48, חזית צפונית : מוצע תוספת עמודת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3 ו-6, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, שטח הממ"ד המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להגדיל את הממ"ד המוצע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנוסף למאוסר בנספח הבינוי, בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.87 מ"ר, לעניין צמד מרפסות, יש מרפסות נוספות בחזית,	13/10/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת אך המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין, כמו"כ נראה כי אין 2.5 מ' מהקרקע למרפסת המוצעת - יש להציג חתך במיקום המרפסת המוצעת ולהוכיח 2.5 מיני מהקרקע הקיימת, במידה ואכן קיים 2.5 מ' מהקרקע נדרש לצמצם את המרפסת במסגרת קווי הבניין. קומה א', מפלס +1.84, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בנוסף למאושר בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 4.97 מ"ר, לעניין צמד, מוצעת מרפסת גם לדייר מעל, אך שטח המרפסות המקורות הכולל ליח"ד זו עולה על 14 מ"ר - יש לצמצם שטח מרפסות מקורות ליח"ד מס' 3 ל-14 מ"ר בלבד, בנוסף יש להוכיח 2.5 מ' תחת המרפסת המוצעת. - בנוסף יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת הצמודה למרפסת המוצעת. קומה ב', מפלס +4.48, חזית דרומית : מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, לעומק של 2 מ' והגדלה בשטח של 9.76 מ"ר, סה"כ מרפסת קיים + מוצע 13.95 מ"ר, המרפסת המוצעת בחזית זו תחת המרפסת המבוקשת הינה בעומק של 1.5 מ' - יש להתאים את המרפסות המוצעות וליצור חזית אחידה למוצע. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	06/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו : יש לתקן את הנדרש למרפסות הזיז המוצעות, להוכיח היתר למחסן הקיים תחת הבינוי המוצע ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה לתיק. נספח בינוי : הבינוי מוצע מעל מחסן המוצג כקיים, עפ"י נספח הבינוי המחסן מוצע ולא קיים - יש להוכיח היתר למחסן או להכשירו במסגרת הבקשה המוצעת. ממ"ד : קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48, חזית צפונית : מוצע תוספת עמודת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3 ו-6, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, שטח הממ"ד המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להגדיל את הממ"ד המוצע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.87 מ"ר, לעניין צמד מרפסות, יש מרפסות נוספות בחזית, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת אך המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין, כמו"כ נראה כי אין 2.5 מ' מהקרקע למרפסת המוצעת - יש להציג חתך במיקום המרפסת המוצעת ולהוכיח 2.5 מיני" מהקרקע הקיימת, במידה ואכן קיים 2.5 מ' מהקרקע נדרש לצמצם את המרפסת במסגרת קווי הבניין. קומה א', מפלס +1.84, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בנוסף למאושר בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 4.97 מ"ר, לעניין צמד, מוצעת מרפסת גם לדייר מעל, אך שטח המרפסות		

המקורות הכולל ליחיד זו עולה על 14 מ"ר - יש לצמצם שטח מרפסות מקורות ליחיד מס' 3 ל-14 מ"ר בלבד, בנוסף יש להוכיח 2.5 מ' תחת המרפסת המוצעת. - בנוסף יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת הצמודה למרפסת המוצעת. קומה ב', מפלס +4.48, חזית דרומית: מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, לעומק של 2 מ' והגדלה בשטח של 9.76 מ"ר, סה"כ מרפסת קיים + מוצע 13.95 מ"ר, המרפסת המוצעת בחזית זו תחת המרפסת המבוקשת הינה בעומק של 1.5 מ' - יש להתאים את המרפסות המוצעות וליצור חזית אחידה למוצע. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3): תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12013 תחילת תוקף : 22/03/2010	06/10/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים ג *12013, תחילת תוקף 22.03.2010, אזור מגורים ג'. *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטיה ניכרת: בתוכנית הנ"ל יש סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות ביצוע, המוצע מהווה חריגה מהנ"ל לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: ישנה נספח מס' 1 מנחה, מחייב לעניין קווי בניין, מס' יח"ד וגובה מבנה, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין המרפסות המוצעות והממ"ד. הבינוי מוצע מעל מחסן המוצג כקיים, עפ"י נספח הבינוי המחסן מוצע ולא קיים - יש להוכיח היתר למחסן או להכשירו במסגרת הבקשה המוצעת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 12013 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק: 1,189 מ"ר, מוצע: תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי בסך כולל של 31.44 מ"ר.		

ממ"ד : קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48, חזית צפונית : מוצע תוספת עמודת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3 ו-6, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, שטח הממ"ד המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להגדיל את הממ"ד המוצע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. מרפסת זיז : חזית מערבית : מוצע הגדלת מרפסת קיימת בעומק של כ-1.05 מ' ובשטח של 4.35 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי בקומות א' ו-ב', קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.87 מ"ר, לעניין צמד מרפסות, יש מרפסות נוספות בחזית, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת אך המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין, כמו"כ נראה כי אין 2.5 מ' מהקרקע למרפסת המוצעת - יש להציג חתך במיקום המרפסת המוצעת ולהוכיח 2.5 מיני מהקרקע הקיימת, במידה ואכן קיים 2.5 מ' מהקרקע נדרש לצמצם את המרפסת במסגרת קווי הבניין. קומה א', מפלס +1.84, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בנוסף למאושר בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 4.97 מ"ר, לעניין צמד, מוצעת מרפסת גם לדיר מעל, אך שטח המרפסות המקורות הכולל ליח"ד זו עולה על 14 מ"ר - יש לצמצם שטח מרפסות מקורות ליח"ד מס' 3 ל-14 מ"ר בלבד, בנוסף יש להוכיח 2.5 מ' תחת המרפסת המוצעת. - בנוסף יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת הצמודה למרפסת המוצעת. קומה ב', מפלס +4.48, חזית דרומית : מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, לעומק של 2 מ' והגדלה בשטח של 9.76 מ"ר, סה"כ מרפסת קיים + מוצע 13.95 מ"ר, המרפסת המוצעת בחזית זו תחת המרפסת המבוקשת הינה בעומק של 1.5 מ' - יש להתאים את המרפסות המוצעות וליצור חזית אחידה למוצע. תימוכין קניינים : מוצע תוספת בניה עפ"י נספח הבינוי וממ"ד, נדרש 1/3 חתימות כאשר 3/2 מבעלי עמודת הממ"ד, הוגשו חתימות של 8/12 דיירי הבניין, כאשר 100% מבעלי עמודת הממ"ד - כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : כל העמודה תיבנה בהינף אחד לכיוון מעלה ללא דילוג על קומה, עפ"י נספח הבינוי מוצעת בניה לקומות א' ו-ב' ומרפסת גג לקומה ג', מוצע בבקשה תוספת בינוי לקומות א' ו-ב'		

ללא קומה ג', עומד בסעיף שלביות היות ובקומה ג' לא מוצעת בניה עפ"י נספח הבינוי. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסי - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, יש לתקן את הנדרש למרפסות הזיז המוצעות, להוכיח היתר למחסן הקיים תחת הבינוי המוצע ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה לתיק - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *הבניה אינה תואמת היתר, *הבניה תשפיע על חזות הכניסה לבניין ועל חשכה מוחלטת לכניסה לביתי, תסתיר א מעט האור שנכנס לבית ולשרותים הצמודים, יש לבנות בהינף אחד, חלק גדול מההיתר בא להכשיר עבירות בניה קיימת. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין. תוספת מרפסות זיז מעל 14 מ"ר בעומק של עד 2 מ"ר.	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

4	חוזר 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 הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד :

מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

הריסות :

עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

*הבניה אינה תואמת היתר,

*הבניה תשפיע על חזות הכניסה לבניין ועל חשכה מוחלטת לכניסה לביתי, תסתיר א מעט האור שנכנס לבית ולשרותים הצמודים, יש לבנות בהינף אחד, חלק גדול מההיתר בא להכשיר עבירות בניה קיימת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>1986/0673.02</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומת מגורים, חדר מחוץ, מרפסת גג, הכשרת סגירת מרפסת קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ברקוביץ אבישי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	הנדסאי אדריכלות שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

איסלנד 15, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
		לא
30435	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3495	תחילת תוקף	11/06/1987	1	אזור מגורים מיוחד	4600

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין טורי עם כניסות פרטיות, בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד בקומה, סה"כ 8 יח"ד, ברח' איסלנד 15, גוש : 30435 חלקה : 36.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.75, חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי, סגירת מרפסת לשטח עיקרי.

קומה ב', מפלס +5.50 : מוצעת תוספת קומה מעל הבית הקיים, הכוללת שטח עיקרי, חדר מחוזה ומרפסות גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.08.89"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות, מ-3 קומות ל-4 קומות"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה"

"הקלה בדבר תוספת חדר מחוזה על הגג"

"הקלה בדבר השלמת קומת גג 5%"

"הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד"

"הקלה מקווי בנין"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 24.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

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

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

נדרש להסיר את 5% השלמת קומת הגג מהבקשה היות ואין בינוי מאושר על הגג. נספח בינוי : בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי בנוסף למאשר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, הקלה מקוו בניין והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק. שטח בניה : 5% השלמת קומת הגג לא קיבלה אישור מנהל האגף היות ועפ"י החלטת וועדת ערר לא ניתן לבקש 5% השלמת קומת גג כל עוד אין בינוי מאושר על הגג - יש להסיר את 5% השלמת הגג מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : "*מבוקשת תוספת בניה על בניין ישן מאד שנבנה בשנות ה-70, חשש ליסודות הישנים" "*הבניה תגרום הוספת עומס על התשתיות וחשש לתוספת יח"ד ובשל כך מצוקת חניה" "*הבניה תגרום ליתר הדיירים לבנות ובכך ישתנה אופי האזור" "*הבניה המוצעת חורגת הבניה המותרת מכח התב"ע" "*הבניה תגרום להיזק ראייה ורעש" "*מבקש להיות נוכח בדיון התנגדויות" תגובת המחלקה : לעניין יציבות הבניין, הבניה תלווה במהנדס שיבטיח אי פגיעה		

בבניין. חשש לעומס ותוספת יח"ד, הבניה המוצעת היא הרחבת יח"ד קיימת ולא תוספת יח"ד. לעניין חריגות, פורסמו הקלות נדרש, נדרש לצמצם את שטחי הבניה, מעבר לצמצום השטחים הנדרש שאר הבניה עומדת בשטחים המותרים. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. 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 : 3495 תחילת תוקף : 11/06/1987 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי בנוסף למאושר בנספח	06/02/2025	חוות דעת תכנונית

הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, הקלה מקוו בניין והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3595 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, שטח המגרש הינו 1333 מ"ר, להלן פרוט השטחים : $6\% = 79.98$ מ"ר, קיימים 8 דיירים בחלקה, סה"כ 10 מ"ר לכל דייר. 2.5% תוספת קומה = 33.33 מ"ר, קיים 4 דיירי גגות, סה"כ 8.33 מ"ר לכל דייר. 5% השלמת קומת גג : = 66.65 מ"ר, קיימים 4 דיירי גגות, סה"כ 16.66 מ"ר. 5% השלמת קומת הגג לא קיבלה אישור מנהל האגף היות ועפ"י החלטת וועדת ערר לא ניתן לבקש 5% השלמת קומת גג כל עוד אין בינוי מאושר על הגג. מוצע בבקשה : תוספת 3.91 מ"ר בקומה הקיימת ו-31.88 מ"ר בקומה המוצעת, היות ולא ניתן לאשר 5% השלמת קומת גג הבקשה חורגת מהשטחים המותרים - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר. חדר מחוזק : קומה ב', מפלס +5.60 : במסגרת הבינוי המוצע על הגג מוצע תוספת חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר + קירות במסגרת קווי הבניין המותרים. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.60 : מוצעות מרפסות גג על גג הבית הקיים, במסגרת קווי הבניין בשטח כולל של 69.35 מ"ר.		

שלביות ביצוע: "היתרי הבניה יוצאו בשלבים בהגבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא", מוצע תוספת בינוי מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, בנוסף הבניה מכח התב"ע במעודה זו נוצלה במלואה. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - ל"ר, שפי"ע - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הוגשו 7/8 חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק אך יש להסיר את 5% השלמת קומת הגג מהבקשה היות ואין בינוי מאושר על הגג - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: "מבוקשת תוספת בניה על בניין ישן מאד שנבנה בשנות ה-70, חשש ליסודות הישנים" "הבניה תגרום הוספת עומס על התשתיות וחשש לתוספת יח"ד ובשל כך מצוקת חניה" "הבניה תגרום ליתר הדיירים לבנות ובכך ישתנה אופי האזור" "הבניה המוצעת חורגת הבניה המותרת מכח התב"ע" "הבניה תגרום להיזק ראייה ורעש" "מבקש להיות נוכח בדיון התנגדויות" תגובת המחלקה: לעניין יציבות הבניין, הבניה תלווה במהנדס שיבטיח אי פגיעה		

בבניין. חשש לעומס ותוספת יח"ד, הבניה המוצעת היא הרחבת יח"ד קיימת ולא תוספת יח"ד. לעניין חריגות, פורסמו הקלות נדרש, נדרש לצמצם את שטחי הבניה, מעבר לצמצום השטחים הנדרש שאר הבניה עומדת בשטחים המותרים. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.8.89 הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות, מ3 קומות ל4 קומות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה הקלה בדבר תוספת חדר מחוזה על הגג הקלה בדבר השלמת קומת גג 5% הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד הקלה מקווי בנין	03/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

נדרש להסיר את 5% השלמת קומת הגג מהבקשה היות ואין בינוי מאושר על הגג.

נספח בינוי :

בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי בנוסף למאושר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, הקלה מקו בניין והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק.

שטח בניה :

5% השלמת קומת הגג לא קיבלה אישור מנהל האגף היות ועפ"י החלטת וועדת ערר לא ניתן לבקש 5% השלמת קומת גג כל עוד אין בינוי מאושר על הגג - יש להסיר את 5% השלמת הגג מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

"מבוקשת תוספת בניה על בניין ישן מאד שנבנה בשנות ה-70, חשש ליסודות הישנים"

"הבניה תגרום הוספת עומס על התשתיות וחשש לתוספת יח"ד ובשל כך מצוקת חניה"

"הבניה תגרום ליתר הדיירים לבנות ובכך ישתנה אופי האזור"

"הבניה המוצעת חורגת הבניה המותרת מכח התב"ע

"הבניה תגרום להיזק ראייה ורעש"

"מבקש להיות נוכח בדיון התנגדויות"

תגובת המחלקה :

לעניין יציבות הבניין, הבניה תלווה במהנדס שיבטיח אי פגיעה בבניין.

חשש לעומס ותוספת יח"ד, הבניה המוצעת היא הרחבת יח"ד קיימת ולא תוספת יח"ד.

לעניין חריגות, פורסמו הקלות נדרש, נדרש לצמצם את שטחי הבניה, מעבר לצמצום השטחים הנדרש שאר הבניה עומדת בשטחים המותרים.

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

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 - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2024/0350.00</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת עבור 2 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כנפי שבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

נפתלי הרץ טור סיני 23, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30397	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1624	תחילת תוקף	16/11/1972			
1624	תחילת תוקף	16/11/1972	20	אזור מגורים 1..	24606
1624ב	תחילת תוקף	08/03/1979			
1624ב	תחילת תוקף	08/03/1979	8	אזור מגורים 1..	650
5/08/12	תחילת תוקף	09/08/1979			
5/08/12	תחילת תוקף	09/08/1979	3	אזור מגורים 3-4 קומות	612

תאור הבקשה

מוצעות 2 מרפסות עבור דירות קיימות

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	חוות דעת אדריכלית

בתאריך 04/12/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : חוות דעת אדריכלית מרפסות זיז מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות, אחת בקומה ראשונה והשניה באלכסון בקומה השניה. עומקה של המרפסת הינו עד 40%- יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת. אורך המרפסת : 4 מ'. סה"כ שטח המרפסת לדירה : 2.8 מ"ר נדרש לצמצם את עומק המרפסת, והשטח יופחת בהתאם. 2 המרפסות המוצעות הינן 2 מרפסות יחידות המוצעות בחזית זו, לשאר הדיירים בכניסה זו מוצעת תכנית צל . מאחר ולא ניתן לאשר 2 מרפסות לא צמודות, נדרש להוסיף מרפסות של דיירים נוספים בצמידות לרוחב או לגובה ולא רק באלכסון, במידה ולא ניתן להוסיף מרפסות, ניתן לתת חגורות דמה בכדי שיהיה צמד מרפסות לדיירים אלו. גובה המרפסות מעל 2.5 מ' מהקרקע- עומד במותר. בתאריך 14/01/2025 הוגשה תכנית מתוקנת ע"י ע"ב בה מוצעות צמד מרפסות גם לגובה וגם לרוחב – מרפסת נוספת עבור 2 המרפסות שכבר הוצעו- המרפסת מוצעת בתור חגורת דמה. כמו"כ עומק המרפסת צומצם כנדרש. ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1624ב תחילת תוקף :	10/02/2025	חוות דעת תכנונית

08/03/1979 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 , לפי מחלקת מידע לא נמצא הנספח במסמכי העיריה או המחוזית. תכניות כפופות : 5/08/12 , 1624 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. חוות דעת אדריכלית בתאריך 04/12/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : חוות דעת אדריכלית מרפסות זיז מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות, אחת בקומה ראשונה והשניה באלכסון בקומה השניה. עומקה של המרפסת הינו עד 40%- יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת. אורך המרפסת : 4 מ'. סה"כ שטח המרפסת לדירה : 2.8 מ"ר נדרש לצמצם את עומק המרפסת, והשטח יופחת בהתאם. 2 המרפסות המוצעות הינן 2 מרפסות יחידות המוצעות בחזית זו, לשאר הדיירים בכניסה זו מוצעת תכנית צל . מאחר ולא ניתן לאשר 2 מרפסות לא צמודות, נדרש להוסיף מרפסות של דיירים נוספים בצמידות לרוחב או לגובה ולא רק באלכסון, במידה ולא ניתן להוסיף מרפסות, ניתן לתת חגורות דמה בכדי שיהיה צמד מרפסות לדיירים אלו. גובה המרפסות מעל 2.5 מ' מהקרקע- עומד במותר.		

בתאריך 14/01/2025 הוגשה תכנית מתוקנת ע"י ע"ב בה מוצעות צמד מרפסות גם לגובה וגם לרוחב – מרפסת נוספת עבור 2 המרפסות שכבר הוצעו- המרפסת מוצעת בתור חגורת דמה. כמו"כ עומק המרפסת צומצם כנדרש. ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור		
חוות דעת אדריכלית מרפסות זיז מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות, אחת בקומה ראשונה והשניה באלכסון בקומה השניה. עומקה של המרפסת הינו עד 40%- יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת. אורך המרפסת : 4 מ'. סה"כ שטח המרפסת לדירה : 2.8 מ"ר נדרש לצמצם את עומק המרפסת, והשטח יופחת בהתאם. 2 המרפסות המוצעות הינן 2 מרפסות יחידות המוצעות בחזית זו, לשאר הדיירים בכניסה זו מוצעת תכנית צל . מאחר ולא ניתן לאשר 2 מרפסות לא צמודות, נדרש להוסיף מרפסות של דיירים נוספים בצמידות לרוחב או לגובה ולא רק באלכסון, במידה ולא ניתן להוסיף מרפסות, ניתן לתת חגורות דמה בכדי שיהיה צמד מרפסות לדיירים אלו. גובה המרפסות מעל 2.5 מ' מהקרקע- עומד במותר.	04/12/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית מרפסות זיז מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות, אחת בקומה ראשונה והשניה באלכסון בקומה השניה. עומקה של המרפסת הינו עד 40%- יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת. אורך המרפסת : 4 מ'. סה"כ שטח המרפסת לדירה : 2.8 מ"ר נדרש לצמצם את עומק המרפסת, והשטח יופחת בהתאם. 2 המרפסות המוצעות הינן 2 מרפסות יחידות המוצעות בחזית זו, לשאר הדיירים בכניסה זו מוצעת תכנית צל . מאחר ולא ניתן לאשר 2 מרפסות לא צמודות, נדרש להוסיף מרפסות של דיירים נוספים בצמידות לרוחב או לגובה ולא רק באלכסון, במידה ולא ניתן להוסיף מרפסות, ניתן לתת חגורות דמה בכדי שיהיה צמד מרפסות לדיירים אלו. גובה המרפסות מעל 2.5 מ' מהקרקע- עומד במותר.	24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1624ב תחילת תוקף : 08/03/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 , לפי מחלקת מידע לא נמצא הנספח במסמכי העיריה או המחוזית. תכניות כפופות : 1624 , 5/08/12	21/11/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת בחלקה הנדונה. נספח בינוי קיים נספח בינוי המראה את העמדת הבניינים, גובהם, שטחם, והמרווחים, אולם הוא לא נמצא בארכיב העיריה והמחוזית. אולם מאחר ומוצעות מרפסות בלבד, ומחלקת המידע אישרה סימון קו כתום בבקשה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לעמידה בשאר הסעיפים. קווי בניין בבקשה סומן קו בניין כתום, בקונטור הבניין הקיים, המרפסות מוצעות מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של: 40%. המרווח מהווה 1.5 מ', כאשר 40%, זה 60 ס"מ, ע"ב מציע מרפסת זיז בעומק של 70 ס"מ, נדרש לצמצם את עומק המרפסות לעומק המותר- עד 40% מהמרווח, - 60 ס"מ. מספר קומות לא רלוונטי גבהים		

לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
לא מוצע שטח עיקרי בבקשה		
שטחי שרות:		
לא מוצע שטח שרות בבקשה		
ממדים		
לא רלוונטי		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות, אחת בקומה ראשונה והשניה באלכסון בקומה השניה. עומקה של המרפסת הינו עד 40%- יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת. אורך המרפסת : 4 מ'. סה"כ שטח המרפסת לדירה : 2.8 מ"ר נדרש לצמצם את עומק המרפסת, והשטח יופחת בהתאם. 2 המרפסות המוצעות הינן 2 מרפסות יחידות המוצעות בחזית זו, לשאר הדיירים בכניסה זו מוצעת תכנית צל . מאחר ולא ניתן לאשר 2 מרפסות לא צמודות, נדרש להוסיף מרפסות של דיירים נוספים בצמידות לרוחב או לגובה ולא רק באלכסון, במידה ולא ניתן להוסיף מרפסות, ניתן לתת חגורות דמה בכדי שיהיה צמד מרפסות לדיירים אלו. גובה המרפסות מעל 2.5 מ' מהקרקע- עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש- מרפסות זיז.		

תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 16/09/2024 התנגדויות לא הוגשו. חוות דעת אדריכלית מרפסות זיז מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות, אחת בקומה ראשונה והשניה באלכסון בקומה השניה. עומקה של המרפסת הינו עד 40%- יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת. אורך המרפסת: 4 מ'. סה"כ שטח המרפסת לדירה: 2.8 מ"ר נדרש לצמצם את עומק המרפסת, והשטח יופחת בהתאם. 2 המרפסות המוצעות הינן 2 מרפסות יחידות המוצעות בחזית זו, לשאר הדיירים בכניסה זו מוצעת תכנית צל . מאחר ולא ניתן לאשר 2 מרפסות לא צמודות, נדרש להוסיף		

מרפסות של דיירים נוספים בצמידות לרוחב או לגובה ולא רק באלכסון, במידה ולא ניתן להוסיף מרפסות, ניתן לתת חגורות דמה בכדי שיהיה צמד מרפסות לדיירים אלו. גובה המרפסות מעל 2.5 מ' מהקרקע- עומד במותר.		
הקלה בקו בניין אחורי לשם בניית מרפסת הקלה מנספח בינוי לשם בניית מרפסת	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 04/12/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:

חוות דעת אדריכלית

מרפסות זיז

מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות,

אחת בקומה ראשונה והשניה באלכסון בקומה השניה.

עומקה של המרפסת הינו עד 40% יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת.

אורך המרפסת: 4 מ'.

סה"כ שטח המרפסת לדירה: 2.8 מ"ר נדרש לצמצם את עומק המרפסת, והשטח יופחת בהתאם.

2 המרפסות המוצעות הינן 2 מרפסות יחידות המוצעות בחזית זו, לשאר הדיירים בכניסה זו מוצעת תכנית צל.

מאחר ולא ניתן לאשר 2 מרפסות לא צמודות, נדרש להוסיף מרפסות של דיירים נוספים בצמידות לרוחב או לגובה ולא רק באלכסון, במידה ולא ניתן להוסיף מרפסות, ניתן לתת חגורות דמה בכדי שיהיה צמד מרפסות לדיירים אלו.

גובה המרפסות מעל 2.5 מ' מהקרקע- עומד במותר.

בתאריך 14/01/2025 הוגשה תכנית מתוקנת ע"י ע"ב בה מוצעות צמד מרפסות גם לגובה וגם לרוחב – מרפסת נוספת עבור 2 המרפסות שכבר הוצעו- המרפסת מוצעת בתור חגורת דמה.

כמו"כ עומק המרפסת צומצם כנדרש.

ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2023/0125.00</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בית קיים ובניית מבנה חדש 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בק יעקב
עורך הבקשה	רוטנברג יצחק שלמה
מתכנן השלד	הנדסאי רוטנברג יצחק שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

לוי שמריהו 32, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30408ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5014	תחילת תוקף	05/01/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבקשה לתוספת 4 בניינים חדשים ברח' לוי שמריהו 32, גוש : 30408 חלקה : 6.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה 4 בניינים חדשים הכוללים סה"כ 8 יח"ד, מחסנים, ממ"דים ומרפסות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת קומה מעל המותר"

"הקלה בגובה"

"תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה מעל המותר"

"תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 6% הקלה כמותית"

"תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 5% בגין תוספת מעלית"

"הקלה בקווי בנין צידיים על 10% מהמרווח עם פתחים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.05.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות והוסרו.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות והוסרו.

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות, הקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	התוכנית המוצעת מהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין,
	יש לצמצם את מס' יח"ד ל-6,
	ולצמצם את שטחי המחסנים
	דברי הסבר לתוכנית :
	התיק שובץ לדיון לוועדת משנה לתאריך 15.01.2025 והוחלט

"להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה", כעת, מובא לדיון חוזר בהתאם לחו"ד הצוות המקצועי. התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה" שלא בהתאמה להמלצת הצוות המקצועי, אך במסגרת בדיקה של מהנדס העיר שנעשתה לאחר מועד הדיון התברר כי מספר יח"ד אינו עומד במדיניות הנדרשת וע"כ יש לצמצם את מספר יח"ד המוצע ל-6 יח"ד. קווי בניין : חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, החריגות המוצעות עומדות במותר למעט החריגה המוצעת בקומה 2-, מפלס 5.55- : מוצע מעבר גישה למחסנים בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת במרווח של 2 מ' המהווה חריגה של 40% מהמרווח, המוצע מהווה חריגה מעל המותר - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות. קיר תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה של 6.60 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3 מ', ובדרוג של 60 ס"מ, המוצע חורג מהמותר - יש לפצל את קירות התמך בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים. שטח בניה : ש.שרות : מוצע בבקשה תוספת מרפסות שרות בשטח כולל של 123.96 מ"ר ל-8 יח"ד, עפ"י החישוב מותר 128 מ"ר ל-8 יח"ד, מאחר ולא ניתן לאשר 8 יח"ד במגרש - יש לצמצם את מרפסות השרות למס' יח"ד המותר. מחסנים : מוצע בבקשה 8 מחסנים ל-8 יח"ד, שטח הכולל של המחסנים הינו 319.97 מ"ר, כ-40 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תוכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע אחסנה בשטח של 40 מ"ר, בנוסף, בהתאם לתוכנית המתאר באזור מגורים 7 במגרש זה ניתן להציע בית בן קומה אחת בשטח של כ-150 מ"ר, עפ"י חו"ד אד' העיר והנחית מנהל האגף, היות ובבקשה מוצע תוספת 8 יח"ד ושטח כל יח"ד נע בין 50-60 מ"ר לא פרופורציוני להציע מחסן בשטח של 40 מ"ר ליח"ד בשטח הנ"ל, בנוסף, שטח האחסנה המוצע הינו כ- 117% משטח העיקרי המוצע בבקשה זו, - יש לצמצם את שטחי האחסנה המוצעים ל-20 מ"ר לכל יח"ד. מס' יח"ד : חלקה תוכנית מתאר, מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות. הבקשה נבחנה בצורה מעמיקה ע"י אגף אד' העיר והובאה	

לבחינה בפני מהנדס העיר ובהתאם לעמדתם לא ניתן לאשר בחלקה זו יותר מ-6 יח"ד. המוצע בבקשה חורג מהנחיה זו שכן לפי חו"ד שהתקבלה ישנה מדיניות שקבעה אזור זה כאזור לא לציפוף אשר בו ניתן לאשר מקסימום עד 6 יח"ד בכל חלקה. ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת המוצע ונדרש לצמצם בהתאם להנחיות המחלקה. מעלית : מוצעת תוספת מעלית בחזית מערבית, המעלית המוצעת אינה מקורה, מוצעת מעלית בשיפוע - יש להביא אישור יועץ מעלית והסבר למוצע. אישור י גורמים : חו"ד אד' העיר - עפ"י חו"ד האד' העיר ובהתאם להנחיות מהנדס העיר נדרש לצמצם את מס' יח"ד ל-6 חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : מתאר 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 7 *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית :	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

התיק שובץ לדיון לוועדת משנה לתאריך 15.01.2025 והוחלט "להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה", כעת, מובא לדיון חוזר בהתאם לחו"ד הצוות המקצועי. התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה" שלא בהתאמה להמלצת הצוות המקצועי, אך במסגרת בדיקה של מהנדס העיר שנעשתה לאחר מועד הדיון התברר כי מספר יח"ד אינו עומד במדיניות הנדרשת וע"כ יש לצמצם את מספר יח"ד המוצע ל-6 יח"ד. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 12.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מזרחית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה למרווח הצידי בקיר עם פתחים בשיעור של 10%, המרווח 5 מ', החריגה המוצעת עד 32 ס"מ בקיר עם פתחים ו-44 ס"מ בקיר ללא פתחים, פורסמה הקלה בנדון. חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, החריגות המוצעות עומדות במותר למעט החריגה המוצעת בקומה 2-, מפלס 5.55 - מוצע מעבר גישה למחסנים בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת במרווח של 2 מ' המהווה חריגה של 40% מהמרווח, המוצע מהווה חריגה מעל המותר - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות. קיר תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה של 6.60 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3 מ', ובדרוג של 60 ס"מ, המוצע חורג מהמותר - יש לפצל את קירות התמך בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים. שטח בניה: מותר עפ"י 62 : 10%, שטח המגרש הינו 1483 מ"ר, סה"כ 148.3 מ"ר. ש.עיקרי: פורסמה הקלה לתוספת 6%, 2.5% לתוספת קומה ו-5% בגין מעלית. 6% - שטח המגרש 1483 = 88.98 מ"ר.		

2.5% - = 37.07 מ"ר. 5% מעלית - תוספת שטח לנגישות מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה נכרת, תתאפשר רק כאשר מספר הקומות או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין, כמו כן שטחים אלו ימומשו עבור הדייר המחויב בנגישות בכפוף להצגת אישורים כאמור, המוצע אינו עומד בהגדרת מבנה גבוה שכן גובהו הסופי הינו 9 מ' - לא ניתן לאשר. סה"כ שטח מותר לבניה : 274.355 מ"ר. עיקרי מוצע : 274.32 מ"ר. ש.שרות : מוצע בבקשה תוספת מרפסות שרות בשטח כולל של 123.96 מ"ר ל-8 יח"ד, עפ"י החישוב מותר 128 מ"ר ל-8 יח"ד, מאחר ולא ניתן לאשר 8 יח"ד במגרש - יש לצמצם את מרפסות השרות למס' יח"ד המותר. מבואות וחדרי מדרגות - מוצע בשטח של 121.52 מ"ר. הוראות נוספות : בהתאם להנחית תוכנית המתאר על כל מגרש יהיה מבנה אחד, המוצע כרגע מהווה 4 בניינים ולא ניתן לאשר. במידה ומעוניינים להציע 4 בניינים יש לעמוד בתקנות התכנון והבניה ולשמור מרחק של 6 מ' בין הבניינים המוצעים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לבניין אחד ולמס' הקומות המותרים. לעניין חלל הכפול, לא ניתן לאשר מחסנים : מוצע בבקשה 8 מחסנים ל-8 יח"ד, שטח הכולל של המחסנים הינו 319.97 מ"ר, כ-40 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תוכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע אחסנה בשטח של 40 מ"ר, בנוסף, בהתאם לתוכנית המתאר באזור מגורים 7 במגרש זה ניתן להציע בית בן קומה אחת בשטח של כ-150 מ"ר, עפ"י חו"ד אד' העיר והנחית מנהל האגף, היות ובבקשה מוצע תוספת 8 יח"ד ושטח כל יח"ד נע בין 50-60 מ"ר לא פרופורציוני להציע מחסן בשטח של 40 מ"ר ליח"ד בשטח הנ"ל, בנוסף, שטח האחסנה המוצע הינו כ- 117% משטח העיקרי המוצע בבקשה זו - יש לצמצם את שטחי האחסנה המוצעים ל-20 מ"ר לכל יח"ד. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד לכל יח"ד, סה"כ 8 ממ"דים, שטח הממ"דים הינם 9 מ"ר נטו, ומוצעים בקונטור הבינוי המוצע ללא בחריגה מקווי הבניין העומדת בתקנות סטייה ניכרת,		

פורסמה הקלה בנדון. מס' קומות : עפ"י תכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע בינוי של קומה אחת, מוצע בבקשה תוספת בינוי של 2 קומות מעל קומת מחסנים, פורסמה הקלה בנדון. מס' יח"ד : חלקה תוכנית מתאר, מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות. הבקשה נבחנה בצורה מעמיקה ע"י אגף אד' העיר והובאה לבחינה בפני מהנדס העיר ובהתאם לעמדתם לא ניתן לאשר בחלקה זו יותר מ-6 יח"ד. המוצע בבקשה חורג מהנחיה זו שכן לפי חו"ד שהתקבלה ישנה מדיניות שקבעה אזור זה כאזור לא לציפוף אשר בו ניתן לאשר מקסימום עד 6 יח"ד בכל חלקה. ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת המוצע ונדרש לצמצם בהתאם להנחיות המחלקה. מעלית : מוצעת תוספת מעלית בחזית מערבית, המעלית המוצעת אינה מקורה, מוצעת מעלית בשיפוע. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר, מח' המאור באגף השפ"ע - אושר, חו"ד אד' העיר - עפ"י חו"ד האד' העיר ובהתאם להנחיות מהנדס העיר נדרש לצמצם את מס' יח"ד ל-6 חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות, התוכנית המוצעת מהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין, יש לצמצם את מס' יח"ד ל-6, ולצמצם את שטחי המחסנים - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות והוסרו.		
הבקשה ירדה מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה לבדיקה נוספת מול מנהל האגף.	15/01/2025	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה/חבר ועדה
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות, הקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : התוכנית המוצעת מהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין, יש לצמצם את מס' יח"ד ל-6, ולצמצם את שטחי המחסנים דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה" שלא בהתאמה להמלצת הצוות המקצועי, אך במסגרת בדיקה של מהנדס העיר שנעשתה לאחר מועד הדיון התברר כי מספר יח"ד אינו עומד במדיניות הנדרשת וע"כ יש לצמצם את מספר יח"ד המוצע ל-6 יח"ד. קווי בניין : חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, החריגות המוצעות עומדות במותר למעט החריגה המוצעת בקומה 2-, מפלס 5.55- : מוצע מעבר גישה למחסנים בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת במרווח של 2 מ' המהווה חריגה של 40% מהמרווח, המוצע מהווה חריגה מעל המותר - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות. מדרגות - מוצע מדרגות במרווח הצידי בחזית מערבית, ע-[י"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות בחלקן אינן עומדות בגובה	08/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המותר - יש לצמצם את גובה המדרגות המוצעות ל-1.5 מ' המותרים. קיר תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה של 6.60 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3 מ', ובדרוג של 60 ס"מ, המוצע חורג מהמותר - יש לפצל את קירות התמך בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים. שטח בניה : ש.שרות : מוצע בבקשה תוספת מרפסות שרות בשטח כולל של 123.96 מ"ר ל-8 יח"ד, עפ"י החישוב מותר 128 מ"ר ל-8 יח"ד, מאחר ולא ניתן לאשר 8 יח"ד במגרש - יש לצמצם את מרפסות השרות למס' יח"ד המותר. מחסנים : מוצע בבקשה 8 מחסנים ל-8 יח"ד, שטח הכולל של המחסנים הינו 319.97 מ"ר, כ-40 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תוכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע אחסנה בשטח של 40 מ"ר, בנוסף, בהתאם לתוכנית המתאר באזור מגורים 7 במגרש זה ניתן להציע בית בן קומה אחת בשטח של כ-150 מ"ר, עפ"י חו"ד אד' העיר והנחית מנהל האגף, היות ובבקשה מוצע תוספת 8 יח"ד ושטח כל יח"ד נע בין 50-60 מ"ר לא פרופורציוני להציע מחסן בשטח של 40 מ"ר ליח"ד בשטח הנ"ל, בנוסף, שטח האחסנה המוצע הינו כ- 117% משטח העיקרי המוצע בבקשה זו, - יש לצמצם את שטחי האחסנה המוצעים ל-20 מ"ר לכל יח"ד. מס' יח"ד : חלקה תוכנית מתאר, מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות. הבקשה נבחנה בצורה מעמיקה ע"י אגף אד' העיר והובאה לבחינה בפני מהנדס העיר ובהתאם לעמדתם לא ניתן לאשר בחלקה זו יותר מ-6 יח"ד. המוצע בבקשה חורג מהנחיה זו שכן לפי חו"ד שהתקבלה ישנה מדיניות שקבעה אזור זה כאזור לא לציפוף אשר בו ניתן לאשר מקסימום עד 6 יח"ד בכל חלקה. ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת המוצע ונדרש לצמצם בהתאם להנחיות המחלקה. מעלית : מוצעת תוספת מעלית בחזית מערבית, המעלית המוצעת אינה מקורה, מוצעת מעלית בשיפוע - יש להביא אישור יועץ מעלית והסבר למוצע.		

אישור י גורמים : חו"ד אד' העיר - עפ"י חו"ד האד' העיר ובהתאם להנחיות מהנדס העיר נדרש לצמצם את מס' יח"ד ל-6 חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30408 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 7 *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה" שלא בהתאמה להמלצת הצוות המקצועי, אך במסגרת בדיקה של מהנדס העיר שנעשתה לאחר מועד הדיון התברר כי מספר יח"ד אינו עומד במדיניות הנדרשת וע"כ יש לצמצם את מספר יח"ד המוצע ל-6 יח"ד.	08/01/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 12.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה למרווח הצידי בקיר עם פתחים בשיעור של 10%, המרווח 5 מ', החריגה המוצעת עד 32 ס"מ בקיר עם פתחים ו-44 ס"מ בקיר ללא פתחים, פורסמה הקלה בנדון. חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, החריגות המוצעות עומדות במותר למעט החריגה המוצעת בקומה 2-, מפלס 5.55- : מוצע מעבר גישה למחסנים בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת במרווח של 2 מ' המהווה חריגה של 40% מהמרווח, המוצע מהווה חריגה מעל המותר - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות. מדרגות - מוצע מדרגות במרווח הצידי בחזית מערבית, ע-[חזית] תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות בחלקן אינן עומדות בגובה המותר - יש לצמצם את גובה המדרגות המוצעות ל-1.5 מ' המותרים. קיר תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה של 6.60 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3 מ', ובדרוג של 60 ס"מ, המוצע חורג מהמותר - יש לפצל את קירות התמך בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים. שטח בניה : מותר עפ"י 62 : 10%, שטח המגרש הינו 1483 מ"ר, סה"כ 148.3 מ"ר. ש.עיקרי : פורסמה הקלה לתוספת 6%, 2.5% לתוספת קומה ו-5% בגין מעלית. 6% - שטח המגרש $1483 = 88.98$ מ"ר. 2.5% - 37.07 מ"ר.		

5% מעלית - תוספת שטח לנגישות מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה נכרת, תתאפשר רק כאשר מספר הקומות או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין, כמו כן שטחים אלו ימומשו עבור הדייר המחויב בנגישות בכפוף להצגת אישורים כאמור, המוצע אינו עומד בהגדרת מבנה גבוה שכן גובה הסופי הינו 9 מ' - לא ניתן לאשר. סה"כ שטח מותר לבניה : 274.355 מ"ר. עיקרי מוצע : 274.32 מ"ר. ש.שרות : מוצע בבקשה תוספת מרפסות שרות בשטח כולל של 123.96 מ"ר ל-8 יח"ד, עפ"י החישוב מותר 128 מ"ר ל-8 יח"ד, מאחר ולא ניתן לאשר 8 יח"ד במגרש - יש לצמצם את מרפסות השרות למס' יח"ד המותר. מבואות וחדרי מדרגות - מוצע בשטח של 121.52 מ"ר. הוראות נוספות : בהתאם להנחית תוכנית המתאר על כל מגרש יהיה מבנה אחד, המוצע כרגע מהווה 4 בניינים ולא ניתן לאשר. במידה ומעוניינים להציע 4 בניינים יש לעמוד בתקנות התכנון והבניה ולשמור מרחק של 6 מ' בין הבניינים המוצעים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לבניין אחד ולמס' הקומות המותרים. לעניין חלל הכפול, לא ניתן לאשר מחסנים : מוצע בבקשה 8 מחסנים ל-8 יח"ד, שטח הכולל של המחסנים הינו 319.97 מ"ר, כ-40 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תוכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע אחסנה בשטח של 40 מ"ר, בנוסף, בהתאם לתוכנית המתאר באזור מגורים 7 במגרש זה ניתן להציע בית בן קומה אחת בשטח של כ-150 מ"ר, עפ"י חו"ד אד' העיר והנחית מנהל האגף, היות ובבקשה מוצע תוספת 8 יח"ד ושטח כל יח"ד נע בין 50-60 מ"ר לא פרופורציוני להציע מחסן בשטח של 40 מ"ר ליח"ד בשטח הנ"ל, בנוסף, שטח האחסנה המוצע הינו כ- 117% משטח העיקרי המוצע בבקשה זו - יש לצמצם את שטחי האחסנה המוצעים ל-20 מ"ר לכל יח"ד. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד לכל יח"ד, סה"כ 8 ממ"דים, שטח הממ"דים הינם 9 מ"ר נטו, ומוצעים בקונטור הבינוי המוצע ללא בחריגה מקווי הבניין העומדת בתקנות סטייה נכרת, פורסמה הקלה בנדון.	

מס' קומות : עפ"י תכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע בינוי של קומה אחת, מוצע בבקשה תוספת בינוי של 2 קומות מעל קומת מחסנים, פורסמה הקלה בנדון. מס' יח"ד : חלקה תוכנית מתאר, מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות. הבקשה נבחנה בצורה מעמיקה ע"י אגף אד' העיר והובאה לבחינה בפני מהנדס העיר ובהתאם לעמדתם לא ניתן לאשר בחלקה זו יותר מ-6 יח"ד. המוצע בבקשה חורג מהנחיה זו שכן לפי חו"ד שהתקבלה ישנה מדיניות שקבעה אזור זה כאזור לא לציפוף אשר בו ניתן לאשר מקסימום עד 6 יח"ד בכל חלקה. ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת המוצע ונדרש לצמצם בהתאם להנחיות המחלקה. מעלית : מוצעת תוספת מעלית בחזית מערבית, המעלית המוצעת אינה מקורה, מוצעת מעלית בשיפוע. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר, מח' המאור באגף השפ"ע - אושר, חו"ד אד' העיר - עפ"י חו"ד האד' העיר ובהתאם להנחיות מהנדס העיר נדרש לצמצם את מס' יח"ד ל-6 חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות, התוכנית המוצעת מהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין, יש לצמצם את מס' יח"ד ל-6, ולצמצם את שטחי המחסנים - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות והוסרו.		
הוועדה מאשרת את הבקשה ודוחה את חוות דעת מדיניות התכנון, חו"ד הדעת של התכנון סותרת את חוות הדעת שאושרה בוועדה המחוזית . הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף להסדרת השטחים כפי המלצת האגף ובכפוף להסדרת קווי הבניין . שטחי בניה : ניתן לאשר הקלה כמותית 6% והקלה 2.5%, סה"כ שטחי הבניה המותרים בחלקה כולל הקלות אלו יעמוד על 274.35 מ"ר. שטחי הבניה המוצעים חורגים מהמותר ועל כן יש להסדיר את שטחי הבניה באמצעות תכנית מתוקנת אשר תיבחן בשנית ע"י הבוחנת. לא ניתן לאשר הקלה של 5% בגין בניית מעלית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	08/05/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
בשכונת קרית יובל, רחוב שמריהו לווין 32 מבוקשת להריסת בית קיים ובניית מבנים דו קומתיים, סה"כ בניית 8 יח"ד. בחלקה חלה תכנית מתאר 62, אזור מגורים 7. טרם בחינת הבקשה נדרש חוות דעת מדיניות תכנון ביחד למספר יח"ד המוצע. להלן חו"ד שהתקבלה ע"י אבישי פישל ביום 05/2/2024 : "בחנו את פנייתו בשנית של היזם (מצ"ב), וחוות דעתנו בעינה עומדת. אנחנו בוחנים את אזור יובלים גנים בראייה כוללת. בהנחה שכל מגרש בו יחידת דיור אחת יקדם תכנית ל- 8 יח"ד,	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

זה ללא ספק ישליך על המרחב הציבורי, ועל כושר הנשיאה של השכונה. בכל מקרה חוות דעתנו, כפי שצינתי, נעשתה בתיאום עם מר אמי ארבל והוא תמך בה (מכותב למייל), כך שניתן גם להיפגש עם מחלקת תכנון העיר. כפי שצינו מדובר באזור מגורים 7 עם זכויות בנייה של 10% על פי תכנית המתאר 62 (כ-150 מ"ר בנוי בחלקה זו שגודלה כדונם וחצי). אמנם תכנית המתאר לא קבעה מספר יח"ד, אבל בקשה להיתר צריכה להיות הגיונית וסבירה מבחינה תכנונית ולקבוע גודל יחידות דיור שהוא סביר. במקרה זה על פי זכויות הבנייה הקיימות בשטח אזי מדובר על 8 יח"ד בשטחי בנייה של 150 מ"ר (כלומר 18 מ"ר לדירה). אזור זה מוגדר כאזור של בנה ביתך, ועל כן זכויות הבנייה הוגדרו בהתאם." חו"ד זו היא בהמשך לחו"ד נוספת ראשונה שהתקבלה ביום 11/12/2023, שהיתה אף היא שלילית. לאור חו"ד זו, ולאחר התייעצות עם מנהל האגף בנושא, לא ניתן להמליץ על אישור הבקשה במתכונת המבוקשת. ועל עורך הבקשה לתאם את תכנון מספר יח"ד מול מדיניות תכנון. 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 : ג30408	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 7 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 : 23/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן בחזית צידית מבוקשת חריגה של עד 10% בקיר עם פתחים. עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(6)(א) : הבליטה למרווח צידי , בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב- 10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש. מבוקשת חריגה עד 10% בקיר עם פתחים, נותר מרווח של כ- 4.60 מ' עד לגבול החלקה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : קומה אחת עפ"י מתאר מבוקשת קומה נוספת, פורמס הקלה ע"כ. האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר : לא		

מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : תכנית המתאר לא ציינה מספר יחידות יור. מבוקשת הריסת יח"ד אחת ובניית 8 יח"ד במקומה. מאחר ומבוקש מספר רב של יח"ד, התיק נשלח למחלקת תכנון בנוגע למדיניות התכנון באזור. להלן חוו"ד שהתקבלה ע"י אבישי פישל : "בחנו את פנייתו בשנית של היזם (מצ"ב), וחוות דעתנו בעינה עומדת. אנחנו בוחנים את אזור יובלים גנים בראייה כוללת. בהנחה שכל מגרש בו יחידת דיור אחת יקדם תכנית ל- 8 יח"ד, זה ללא ספק ישליך על המרחב הציבורי, ועל כושר הנשיאה של השכונה. בכל מקרה חוות דעתנו, כפי שצינתי, נעשתה בתיאום עם מר אמי ארבל והוא תמך בה (מכותב למייל), כך שניתן גם להיפגש עם מחלקת תכנון העיר. כפי שציננו מדובר באזור מגורים 7 עם זכויות בנייה של 10% על פי תכנית המתאר 62 (כ-150 מ"ר בנוי בחלקה זו שגודלה כדונם וחצי). אמנם תכנית המתאר לא קבעה מספר יח"ד, אבל בקשה להיתר צריכה להיות הגיונית וסבירה מבחינה תכנונית ולקבוע גודל יחידות דיור שהוא סביר. במקרה זה על פי זכויות הבנייה הקיימות בשטח אזי מדובר על 8 יח"ד בשטחי בנייה של 150 מ"ר (כלומר 18 מ"ר לדירה). אזור זה מוגדר כאזור של בנה ביתך, ועל כן זכויות הבנייה הוגדרו בהתאם." חוו"ד זו היא בהמשך לחוו"ד הראשונה שהתקבלה ביום 11/12/2023 כדלקמן : "בחנו את בקשתך להיתר להריסת בית קיים ובניית מבנה מדורג חדש בן 8 יח"ד ברחוב שמריהו לוי, תוך התייעצות עם מר אמנון ארבל, סגן מנהל האגף לתכנון עיר ומנהל מחלקת תכנון העיר, ולהלן התייחסותנו : אזור יובלים גנים עתיד לגדול באלפי יח"ד. על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. בחוות דעת שניתנו בתכניות בעלות אופי בסמוך לתכנית הנדונה, ציינו שאשור התוספת המבוקשת יפגע בייתכנות של קידום תוכניות פינוי בינוי אחרות, לאור המחסור הצפוי בשטחים לצרכי ציבור, ובכך יפגע אחד העקרונות של תכנית האב לתעדף		

פינוי מבנים שמצבם הפיזי גרוע ("אזורים אדומים") על פני אלה שצבם שפיר יותר. בהתייחס לבקשתך הספציפית, מדובר באזור מגורים 7 עם זכויות בנייה של 10% על פי תכנית המתאר 62 (כ-150 מ"ר בנוי בחלקה זו שגודלה כדונם וחצי). אמנם תכנית המתאר לא קבעה מספר יח"ד, אבל בקשה להיתר צריכה להיות הגיונית וסבירה מבחינה תכנונית ולקבוע גודל יחידות דיור שהוא סביר. במקרה זה על פי זכויות הבנייה הקיימות בשטח אזי מדובר על 8 יח"ד בשטחי בנייה של 150 מ"ר. אזור זה מוגדר כאזור של בנה ביתך, ועל כן זכויות בנייה בהתאם. מעבר לכך, פרויקט דומה סמוך, בו הוצעו 4 יח"ד בבניה מדורגת, ביצע עבירת בנייה גסה ויצר לעצמו כביש גישה מהחלק התחתון של החלקה, לאורך כל השטח שבייעוד שצ"פ. פתרון החנייה שהוצע בפרויקט שלו לא עבד בפועל, ויש חשש שיעשה שימוש דומה גם בפרויקט זה, שכן פתרון חנייה מרחוב שמריהו לזין הינו בעייתי. לאור כל האמור, להערכתנו אין הצדקה לאשר את בקשת ההיתר המוצעת במתכונתה הנוכחית. " לאור זאת, לא ניתן להמליץ על אישור הבקשה במתכונת המבוקשת. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 348.13 עיקרי שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 10% משטח המגרש עפ"י מתאר. שטח החלקה הינו 1483 מ"ר, 10% מהווה 148.3 בנוסף מבוקשים שטחים מכוח הקלות כמותיות: 6% הקלה כמותית 2.5% תוספת קומה 2% מגרש פינתי 5% בגין בניית מעלית להלן פירוט ההקלות והתאמה למותר: 6% הקלה כמותית	

שטח החלקה הינו 1483 מ"ר, 6% מהווה 88.98 מ"ר 2.5% תוספת קומה שטח החלקה הינו 1483 מ"ר, 2.5% מהווה 37.07 מ"ר 2% מגרש פינתי מבדיקה בתב"ע ובgis לא מדובר במגרש פינתי וע"י הקלה זו אינה רלוונטית. 5% בגין בניית מעלית תוספת שטח לנגישות מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה נכרת, תתאפשר רק כאשר מספר הקומות או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין, כמו כן שטחים אלו ימומשו עבור הדייר המחויב בנגישות בכפוף להצגת אישורים כאמור. הבניין אינו עונה על הגדרת מבנה גבוה שכן גובהו הסופי הוא כ- 9 מ' ב-3 קומות. וע"כ לא ניתן לקבל שטחים במסגרת 5% נגישות. לסיכום : ניתן לאשר הקלה כמותית 6% ו-2.5%, שה"כ שטחי הבנייה המותרים כולל הקלות אלו הינו 274.35 מ"ר. שטח הבניה המוצע חורג מהמותר. מאחר שהתכנית תידחה במתכונת זו, על עורך הבקשה יהיה לתקן את השטחים כמבוקש זאת לאחר שיתאם את מספר יח"ד מול מדיניות תכנון. לאחר הגשת תכנית כאמור, שטחי הבניה ייבחנו בשנית. שטחי בניה – שטחי שרות מוצעים ממ"דים, מחסנים ומרפסות שירות. שטחים אלו ייבחנו בשנת במסגרת הגשת תכנית מתוקנת כאמור.		

התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 19/09/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 09/07/2023 חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע : התקבל ביום 17/5/2023 חוות דעת אגף תברואה : התקבל ביום 22/02/2023 חוות דעת אדריכל העיר : התקבל ביום 28/5/2023 חוות דעת מחלקת דרכים : התקבל ביום 31/7/2023 חוות דעת מחלקת הסדרי תנועה : התקבל חוות דעת ביום : 25/07/2023 כדלקמן : 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		
תוספת קומה מעל המותר - . הקלה בגובה - . תוספת שטחי בניה עיקריים בשיעור 2.5% - בגין תוספת קומה מעל המותר תוספת שטחי בניה עיקריים בשיעור 6% - הקלה כמותית תוספת שטחי בניה עיקריים בשיעור 5% - בגין תוספת מעלית הקלה בקווי בנין צידיים עד 10% מהמרווח עם פתחים - .	02/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
14	בהנחיית אגף שפ"ע יש להגיש ערבות בנקאית בעבור שימור העצים על סך 12,691 ש"ח
15	יש להגיש תשלום היטל כספי על סך 13.769 ש"ח לאגף שפ"ע
16	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.
17	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר ולקבל את אישור אגף תברואה לכך.

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות, הקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

התוכנית המוצעת מהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין,

יש לצמצם את מס' יח"ד ל-6,

ולצמצם את שטחי המחסנים

דברי הסבר לתוכנית :

התיק שובץ לדיון לוועדת משנה לתאריך 15.01.2025 והוחלט "להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה", כעת, מובא לדיון חוזר בהתאם לחו"ד הצוות המקצועי.

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה" שלא בהתאמה להמלצת הצוות המקצועי, אך במסגרת בדיקה של מהנדס העיר שנעשתה לאחר מועד הדיון התברר כי מספר יח"ד אינו עומד במדיניות הנדרשת וע"כ יש לצמצם את מספר יח"ד המוצע ל-6 יח"ד.

קווי בניין :

חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, החריגות המוצעות עומדות במותר למעט החריגה המוצעת בקומה 2-, מפלס 5.55- : מוצע מעבר גישה למחסנים בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת במרווח של 2 מ' המהווה חריגה של 40% מהמרווח, המוצע מהווה חריגה מעל המותר - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות.

קיר תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה של 6.60 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3 מ', ובדרוג של 60 ס"מ, המוצע חורג מהמותר - יש לפצל את קירות התמך בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים.

שטח בניה :

ש.שרות :

מוצע בבקשה תוספת מרפסות שרות בשטח כולל של 123.96 מ"ר ל-8 יח"ד, עפ"י החישוב מותר 128 מ"ר ל-8 יח"ד, מאחר ולא ניתן לאשר 8 יח"ד במגרש - יש לצמצם את מרפסות השרות למס' יח"ד המותר.

מחסנים :

מוצע בבקשה 8 מחסנים ל-8 יח"ד, שטח הכולל של המחסנים הינו 319.97 מ"ר, כ-40 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תוכנית המתאר לאזור מגורים 7 ניתן להציע אחסנה בשטח של 40 מ"ר, בנוסף, בהתאם לתוכנית המתאר באזור מגורים 7 במגרש זה ניתן להציע בית בן קומה אחת בשטח של כ-150 מ"ר, עפ"י חו"ד אד' העיר והנחית מנהל האגף, היות ובבקשה מוצע תוספת 8 יח"ד ושטח כל יח"ד נע בין 50-60 מ"ר לא פרופורציוני להציע מחסן בשטח של 40 מ"ר ליח"ד בשטח הנ"ל, בנוסף, שטח האחסנה המוצע הינו כ- 117% משטח העיקרי המוצע בבקשה זו, - יש לצמצם את שטחי האחסנה המוצעים ל-20 מ"ר לכל יח"ד.

מס' יח"ד :

חלקה תוכנית מתאר, מוצע בבקשה 8 יח"ד חדשות.

הבקשה נבחנה בצורה מעמיקה ע"י אגף אד' העיר והובאה לבחינה בפני מהנדס העיר ובהתאם לעמדתם לא ניתן לאשר בחלקה זו יותר מ-6 יח"ד.

המוצע בבקשה חורג מהנחיה זו שכן לפי חו"ד שהתקבלה ישנה מדיניות שקבעה אזור זה כאזור לא לציפוף אשר בו ניתן לאשר מקסימום עד 6 יח"ד בכל חלקה.

ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת המוצע ונדרש לצמצם בהתאם להנחיות המחלקה.

מעלית :

מוצעת תוספת מעלית בחזית מערבית, המעלית המוצעת אינה מקורה, מוצעת מעלית בשיפוע - יש להביא אישור יועץ מעלית והסבר למוצע.

אישור י גורמים :

חו"ד אד' העיר - עפ"י חו"ד האד' העיר ובהתאם להנחיות מהנדס העיר נדרש לצמצם את מס' יח"ד ל-6

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2011/1090.02</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח, מרפסת וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יונגרייז אורי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שערי תורה 10, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	147	כן
30342	134	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	4134	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2017 תיק בניין מספר : 2011/1090.01

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בן 8 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מרפסת זיז לדירה אחת קיימת במפלס 0,0
ועמודה בת 2 ממ"דים עבור 2 יח"ד קיימות.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית ממ"ד

תוספת מרפסת זיז בחריגה עד 40% מקו בניין

תוספת 6% הקלה כמותית

בניה בשונה מנספח הבינוי

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

בבית וגן רח' שערי תורה 10 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בן 8 יח"ד קיימות מוצעת תוספת מרפסת זיז לדירה אחת קיימת במפלס 0,0 ועמודה בת 2 ממ"דים עבור 2 יח"ד קיימות. ממ"ד, מבוקש ממ"ד ומעטפת ממ"ד מעל ממ"ד מאושר בתיק 2016/470, ועל כן ניתן לאשר את הממ"דים המוצעים. לעניין מרפסת זיז, מוצעת מרפסת זיז לדירה אחת המתכוננת כמרפסת משופעת המהווה פגיעה תכנונית וחזותית ובשונה מתכנון המרפסת המאושר בתיק 2011/1090.1. זאת ועוד, מרפסת הזיז עוטפת את מרפסת השירות ולא נמצאה יתרת שטחים להכשרת שטח שירות לעיקרי לא ניתן לאשר את מרפסת זיז במיקום המוצע אלא אם יוכחו שטחים. יובהר כי לא ניתן לאפשר הכשרה של חלק ממרפסת שירות המותירה שטח שירות כלוא ללא הוכחת שטחים. יש להציג פתרון מרפסות ראוי שיקבל את אישורה של ראש הצוות, יש להותיר מיקום למרפסות סוכה לכל העמודה. במידת הצורך התיק יובא לפרסום נוסף. לא התקבלו התנגדויות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית ממ"ד תוספת מרפסת זיז בחריגה עד 40% מקו בניין תוספת 6% הקלה כמותית בניה בשונה מנספח הבינוי לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי אין קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 30/07/23 ע"י המח' למידע תכנוני.		

נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : ממ"ד 75% קו בניין צדדי מרפסת 40% קו בניין אחורי פורסמו הקלות : תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית ממ"ד תוספת מרפסת זיז בחריגה עד 40% מקו בניין מרפסות מוצעת מרפסת זיז לדירה אחת המתכוננת כמרפסת משופעת המהווה פגיעה תכנונית וחזותית ובשונה מתכנון המרפסת המאושר בתיק 2011/1090.1. זאת ועוד, מרפסת הזיז עוטפת את מרפסת השירות ולא נמצאה יתרת שטחים להכשרת שטח שירות לעיקרי לא ניתן לאשר את מרפסת זיז במיקום המוצע אלא אם יוכחו שטחים. יובהר כי לא ניתן לאפשר הכשרה של חלק ממרפסת שירות המותירה שטח שירות כלוא ללא הוכחת שטחים. יש להציג פתרון מרפסות ראוי שיקבל את אישורה של ראש הצוות, יש להותיר מיקום למרפסות סוכה לכל העמודה. במידת הצורך התיק יובא לפרסום נוסף. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : $75\% = 341,25$ מ"ר . הבקשה לא כוללת חישוב יתרת שטח עיקרי בהתאם להיתרים שיצאו בעבר. מבוקשת בהקלה כמותית 6% ללא הוכחה האם יש צורך בה. לכן יש להציג חישוב יתרת שטח עיקרי עדכנית.		

ממדים מוצעת עמודה בת 2 ממ"דים במידות תקניות בחזית צדדית עבור 2 דירות קיימות. מיקום תואם מדיניות מה"ע ומבוקש מעל ממ"ד מאושר בהיתר 2016/470. תנאים טרם דיון בוצעו התנגדויות אין המלצת המחלקה : לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : ניתן לאשר עמודת 2 ממ"דים תכנון עמודת מרפסות שיובא לאישורה של ראש צוות ובכפוף להוכחת שטח המכשיר את כל מרפסת השירות הקיימת והפיכתה לשטח עיקרי להציג חישוב יתרת שטח עיקרי עדכנית למימוש הבקשה. להפריד שטח מרפסת השירות הקיימת משטח המעבר למרפסת המוצע ע"ח שטח עיקרי מילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה		
תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית ממ"ד תוספת מרפסת זיז בחריגה עד 40% מקו בניין תוספת 6% הקלה כמותית	10/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

	בניה בשונה מנספח הבינוי	

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
	חתימת הדייר הנעטף ע"ג הרמוניקות סופיות ובצמוד למעטפת	10

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

בבית וגן רח' שערי תורה 10

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בן 8 יח"ד קיימות

מוצעת תוספת מרפסת זיז לדירה אחת קיימת במפלס 0,0

ועמודה בת 2 ממ"דים עבור 2 יח"ד קיימות.

ממ"ד,

מבוקש ממ"ד ומעטפת ממ"ד מעל ממ"ד מאושר בתיק 2016/470, ועל כן ניתן לאשר את הממ"דים המוצעים.

לעניין מרפסת זיז,

מוצעת מרפסת זיז לדירה אחת המתכוננת כמרפסת משופעת המהווה פגיעה תכנונית וחזותית ובשונה מתכנון המרפסת המאושר בתיק 2011/1090.1.

זאת ועוד, מרפסת הזיז עוטפת את מרפסת השירות ולא נמצאה יתרת שטחים להכשרת שטח שירות לעיקרי לא ניתן לאשר את מרפסת זיז במיקום המוצע אלא אם יוכחו שטחים.

יובהר כי לא ניתן לאפשר הכשרה של חלק ממרפסת שירות המותירה שטח שירות כלוא ללא הוכחת שטחים.

יש להציג פתרון מרפסות ראוי שיקבל את אישורה של ראש הצוות, יש להותיר מיקום למרפסות סוכה לכל העמודה.

במידת הצורך התיק יובא לפרסום נוסף.

לא התקבלו התנגדויות

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2018/0076.04</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר איתמר יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אורוגואי 48 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	100	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30415ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4627	תחילת תוקף	05/09/2002	100	אזור מגורים מיוחד	
4627א	תחילת תוקף	25/02/2005			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות, 3 קומות בכל חתך, סה"כ 4 יח"ד המשמש למגורים, ברח' אורוגואי 48, גוש : 30415 חלקה : 100.

מצב מוצע :

קומה ראשונה, מפלס +3.00 : מוצע תוספת בינוי במרפסת גג ובפיר קיים וכן שינוי מיקום חדר מחוזה

מקומה ראשונה לקומה ב'.

מוצע הגבהת גג רעפים קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"שינוי מנספח בגין סגירת פיר ופתרון אוורור אחר"

"הרמת שטחים בגין בניית חדר מחוץ"

"הקלה בגין תכנון פנים ופתחים בשונה מנספח"

"סגירת מרפסות והפיכתן לשטח עיקרי ע"י המרת שטחים"

"הקלה בשינוי מנספח הבינוי"

"הקלה בשונה מנספח הבינוי בגובה הבנין"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 24.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 100, 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	
17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגד:
	מוצע בבקשה סגירת מרפסת גג, שינוי מיקום חדר מחוץ ותוספת בינוי בפיר אוורור לדירה, התקבלה התנגדות אחת, ההתנגדות היא לעניין חוסר הגישה לגג ללא התייחסות לחסימת פיר האוורור הקיים, מעבר לכך, כל בעלי הזכות בנכס חתמו פרט למתנגד שמתגורר קומה מתחת המבקש באלכסון.
	בנוסף, יצויין כי המתנגד אינו מתגורר תחת דירת המבקש, אלא באלכסון ממנו.
	מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגד.

הבקשה נבדקה ונראה כי אכן אין פתרון גישה לגג מהמדרגות המשותפות, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב סוכס כי לאחר הוועדה תשלח תוכנית מתוקנת הכוללת פתרון גישה לגג לכלל הדיירים - תנאי להפניה לגורמים יהא הצגת תוכנית הכוללת גישה של כלל הדיירים לגג. 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 : *כאשר בוצעה הבניה שטח המעבר הוכנס לשטח הבית וכרגע אין אפשרות לעלות לגג מבלי לבקש רשות מהדיירים שנמצאים בשכירות בדירה. עפ"י נתוני ההתנגדות, המתנגד מתגורר בקומת הקרקע, באלכסון מהמבקש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4627א' תחילת תוקף : 25/02/2005 ייעוד הקרקע : *4627א' תחילת תוקף 25.02.2005. *4627 תחילת תוקף 05.09.2002, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 5.	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 4627 יש סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות הביצוע, תוכנית 4627א' מבטלת סעיף זה. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל יש נספח בינוי מחייב (שותק), מוצע בבקשה בניה בשונה מהנספח, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4627 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע עיקרי מותר ליח"ד מס' : 22.83 מ"ר בקומה הקיימת ו-41.59 מ"ר בקומה המוצעת, סה"כ 64.42 מ"ר. אושר בתיק 81/419.2 : בהיתר הנ"ל אושרו כל השטחים המותרים מכח תוכנית 4627. בבקשה מוצע חדר מחוזק בקומה ב' וביטול חדר מחוזק מאושר בהיתר בקומה א', המוצע יוצר יתרת שטחים של כ-12 מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת בשטח של 7.73 מ"ר. השטחים המוצעים הינם סגירת מרפסת גג קיימת וכן סגירת פיר אוורור קיים עפ"י נספח הבינוי, הוצגו 7/8 חתימות שכנים לבקשה, אחד מתנגד. ממ"ד : חדר מחוזק - מוצע בבקשה שינוי מיקום חדר מחוזק מקומה א' לקומה המוצעת, קומה ב' בקונטור הבינוי הקיים. מרפסת גג :		

קומה ב', מפלס +6.00, חזית מערבית : מוצעת הגדלת מרפסת גג על הבינוי המוצע בפיר הקיים. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת בינוי בפיר אוורור ובמרפסת גג, הוצגו 7/8 חתימות שכנים, אחד מתנגד. אישורי גורמים : ל"ר לבקשה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה סגירת מרפסת גג, שינוי מיקום חדר מחוזה ותוספת בינוי בפיר אוורור לדירה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *כאשר בוצעה הבניה שטח המעבר הוכנס לשטח הבית וכרגע אין אפשרות לעלות לגג מבלי לבקש רשות מהדיירים שנמצאים בשכירות בדירה עפ"י נתוני ההתנגדות, המתנגד מתגורר בקומת הקרקע, באלכסון מהמבקש. הבקשה נבדקה ונראה כי אכן אין פתרון גישה לגג מהמדרגות המשותפות, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב סוכם כי לאחר הוועדה תשלח תוכנית מתוקנת הכוללת פתרון גישה לגג לכלל הדיירים - תנאי להפניה לגורמים יהא הצגת תוכנית הכוללת גישה של כלל הדיירים לגג. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
שינוי מנספח בגין סגירת פיר ופתרון אוורור אחר המרת שטחים בגין בניית חדר מחוזה הקלה בגין תכנון פנים ופתחים בשונה מנספח	03/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

סגירת מרפסות גג והפיכתן לשטח עיקרי ע"י המרת שטחים הקלה בשונה מנספח בינוי הקלה בשונה מנספח בינוי בגובה הבנין.		

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 להפניה לגורמים יהא הצגת תוכנית הכוללת גישה של כלל הדיירים לגג	10

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד :

מוצע בבקשה סגירת מרפסת גג, שינוי מיקום חדר מחוזק ותוספת בינוי בפיר אוורור לדירה, התקבלה התנגדות אחת, ההתנגדות היא לעניין חוסר הגישה לגג ללא התייחסות לחסימת פיר האוורור הקיים, מעבר לכך, כל בעלי הזכות בנכס חתמו פרט למתנגד שמתגורר קומה מתחת המבקש באלכסון.

בנוסף, יצויין כי המתנגד אינו מתגורר תחת דירת המבקש, אלא באלכסון ממנו.

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

הבקשה נבדקה ונראה כי אכן אין פתרון גישה לגג מהמדרגות המשותפות, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב סוכם כי לאחר הוועדה תשלח תוכנית מתוקנת הכוללת פתרון גישה לגג לכלל הדיירים - תנאי להפניה לגורמים יהא הצגת תוכנית הכוללת גישה של כלל הדיירים לגג.

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 :

*כאשר בוצעה הבניה שטח המעבר הוכנס לשטח הבית וכרגע אין אפשרות לעלות לגג מבלי לבקש רשות מהדיירים שנמצאים בשכירות בדירה.

עפ"י נתוני ההתנגדות, המתנגד מתגורר בקומת הקרקע, באלכסון מהמבקש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2012/0257.01</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרלשטיין סימור הרולד
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

מח"ל 22 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
31331	31	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439	תחילת תוקף	08/03/1973			
1439	תחילת תוקף	08/03/1973			
1439	תחילת תוקף	08/03/1973			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
30100ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/04/06	תחילת תוקף	18/08/2000			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

לא אותר היתר מקורי לבנייה חדשה / תוספת שטח עיקרי בבניין הנדון.

יצאו היתרים לתוספת מרפסות בבניין.

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 9 קומות. בן 21 יח"ד קיימות.

לפי נסח טאבו רשומות בחלקה 48 ת"ח ביחד עם הבניין השכן .

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת 2 מרפסות זיז ל 2 דירות קיימות.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעליות

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2025	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה.	

במעלות דפנה רח' מח"ל 20 מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות. תבע כפופה למתאר ללא נספח מפורט. בתוקף מ 1976 אזור מגורים 3 סעיף סטייה ניכרת : אין הקלות מרפסת זיז בחריגה מקו בנין ובעומק מעל 1.50 מטר תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי התנגדויות אין המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת לפי בדיקת האגף סך שטח המרפסות בכל דירה עולה מעל המרבי שניתן לאשר מתוקף תכנית מתאר 12 מ"ר לדירה, כאשר סך שטח המרפסות (קיים + מוצע) בדירה אחת מגיע ל 30,51 ו 20,78 מ"ר בהתאמה. לא הוצג מקור זכויות ע"ח שטח עיקרי למימוש הבקשה.	28/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1439 תחילת תוקף : 1976	27/01/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים 3 מספר נספח רלוונטי התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות מרפסת זיז בחריגה מקו בנין ובעומק מעל 1.50 מטר תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי נספח בינוי לא קיים קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 30/04/24 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים שהינם קונטור בניין קיים. פורסמה הקלה מרפסת זיז בחריגה מקו בנין ובעומק מעל 1.50 מטר שטחי בניה שטחים עיקריים:		

שטחים עיקריים מוצעים בבקשה : 4,81 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 4360 מ"ר. לא ניתן לקבוע האם המבוקש עומד בחריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, כי לא סופק חישוב יתרת אחוזי הבנייה בהתאם למאושר עד כה בבניין. לא אותרו היתרים מקוריים לתוספת שטח עיקרי. פורסמה הקלה כמותית בחלק היחסי . כאמור לא הוכח קיום יתרת שטח עיקרי ו / או צורך בהקלה כמותית. מרפסות זיז בבקשה הנדונה מוצעות 2 מרפסות זיז לדירות הקיימות בעומק 2 מ. כאמור פורסמה הקלה מרפסת זיז בחריגה מקו בנין ובעומק מעל 1.50 מ. לפי בדיקת האגף סך שטח המרפסות בכל דירה עולה מעל המרבי שניתן לאשר מתוקף תכנית מתאר 12 מ"ר לדירה, כאשר סך שטח המרפסות (קיים + מוצע) בדירה אחת מגיע ל 30,51 ו 20,78 מ"ר בהתאמה. לא הוצג מקור זכויות ע"ח שטח עיקרי למימוש הבקשה. תנאים טרם דיון בוצעו התנגדויות אין		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	05/11/2024	מרפסת זיז בחריגה מקו בנין ובעומק מעל 1.50 מטר תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי

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
לדחות במתכונת המוצעת**

במעלות דפנה רח' מח"ל 20 מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות.

תבע

כפופה למתאר ללא נספח מפורט. בתוקף מ 1976

אזור מגורים 3

סעיף סטייה ניכרת :

אין

הקלות

מרפסת זיז בחריגה מקו בנין ובעומק מעל 1.50 מטר

תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי

התנגדויות

אין

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת

לפי בדיקת האגף סך שטח המרפסות בכל דירה עולה מעל המרבי שניתן לאשר מתוקף תכנית מתאר 12 מ"ר לדירה, כאשר סך שטח המרפסות (קיים + מוצע) בדירה אחת מגיע ל 30,51 ו 20,78 מ"ר בהתאמה.

לא הוצג מקור זכויות ע"ח שטח עיקרי למימוש הבקשה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2012/0500.01</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות+ החלפת שטח שירות לעיקרי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יפלא יעל
מתכנן השלד	שוורץ נתנאל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

קהתי פנחס 14 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30230	106	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1925	תחילת תוקף	11/08/1977			
1925	תחילת תוקף	11/08/1977			
1925	תחילת תוקף	11/08/1977			
1925	תחילת תוקף	11/08/1977	1ב	מעבר ציבורי להולכי רגל	
3450א	תחילת תוקף	01/10/1992			
3450א	תחילת תוקף	01/10/1992	8ב	אזור מגורים 2 מיוחד	1382
3450ב	תחילת תוקף	12/02/1995			
3450ב	תחילת תוקף	12/02/1995			
4955	תחילת תוקף	30/03/1996			
4955	תחילת תוקף	30/03/1996	13	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

במבנה קיים עבור דירה קיימת מוצעת המרת מרפסת שרות לשטח עיקרי בסך : 4.93 מ"ר.

כמו"כ מוצעות לדירה בחזית צפונית 2 מרפסות זיז בסך כולל של 12.00 מ"ר.

מידע קודם

מתאריך		
הבקשה תובא לדיון הבא . ח	12/02/2025	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצרד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדויותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך. בתאריך 17/07/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה לעניין המרפסות, עליהן הוגשו התנגדויות שונות. הוגשה תכנית צל שהובאה לידיעת המתנגדים אשר שלחו את תגובתם למייל של בוחנת התיק, ומצורף בארכיב האופטי. הוגשה תכנית ע"י ע"ב העומדת במותר, אולם מאחר והוגשו התנגדויות, מובא להכרעה סופית של הוועדה לעניין המרפסות האם נדרש לזמן את המתנגדים ולשמוע את טענותיהם, או שלא נדרש. להלן תקציר ההתנגדויות של השכנים כפי שסוכם בעבר בהרחבה לצורך ההכרעה : המתנגד הראשון מר ריצ'רד רוז : מתנגד לתכנית מחשש לפגיעה בזכויות העתידיות שלו לבנות מרפסת. דורש התחייבות בכתב שיוכל לבנות מרפסת בעתיד כמו המבקש.	04/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מבקש שוויון במיקום ובמידות המרפסות. תגובת המחלקה : בתכנית הצל שהוגשה המתנגד קיבל את מה שביקש, אולם מאחר והוא אינו צד בתכנית הוא אינו יכול לדרוש מהמבקש התחייבויות שונות. המתנגד השני מר חיים אסרף : מתנגד להיתר בגלל מגבלות בדירה מציין שיש להם רק מרפסת סוכה קטנה (0.6 מ') מבקשים זכות לבנות מרפסת מחדר ילדים מדגישים שלמבקש יש כבר 2 מרפסות. תגובת המחלקה : המתנגד מעל המבקש ולא מתחתיו. המרפסות המוצעות עומדות במותר. למתנגד ישנה מרפסת סוכה קטנה, והוא יכול להגיש בקשה למרפסות גם בדירתו בנפרד מהמבקש. מתנגד שלישי מר מוטי פלדשטיין : המתנגד הבהיר שע"ב סידרה את התכנית לשביעות רצונו, אולם ממליץ להזמין את שאר המתנגדים לוועדה. אינו מוכן לשלוח הסרת התנגדות עד לאחר שישאל רב. יודגש כי עבר זמן רב מהוועדה הקודמת מאחר והדיירים ניסו להגיע להסכמות עם המתנגדים, ואף שינו את התכנית עבורם. נוספה תכנית צל שהובאה ליידוע השכנים, ותוקנה מספר פעמים.		

ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4955 תחילת תוקף : 30/03/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצרד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדויותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך. בתאריך 17/07/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה לעניין המרפסות, עליהן הוגשו התנגדויות שונות. הוגשה תכנית צל שהובאה לידיעת המתנגדים אשר שלחו את תגובתם למייל של בוחנת התיק, ומצורף בארכיב האופטי. הוגשה תכנית ע"י ע"ב העומדת במותר, אולם מאחר והוגשו התנגדויות, מובא להכרעה סופית של הוועדה לעניין המרפסות האם נדרש לזמן את המתנגדים ולשמוע את טענותיהם, או שלא נדרש.	28/01/2025	חוות דעת תכנונית

להלן תקציר ההתנגדויות של השכנים כפי שסוכם בעבר בהרחבה לצורך ההכרעה : המתנגד הראשון מר ריצ'רד רוז : מתנגד לתכנית מחשש לפגיעה בזכויות העתידיות שלו לבנות מרפסת. דורש התחייבות בכתב שיוכל לבנות מרפסת בעתיד כמו המבקש. מבקש שוויון במיקום ובמידות המרפסות. תגובת המחלקה : בתכנית הצל שהוגשה המתנגד קיבל את מה שביקש, אולם מאחר והוא אינו צד בתכנית הוא אינו יכול לדרוש מהמבקש התחייבות שונות. המתנגד השני מר חיים אסרף : מתנגד להיתר בגלל מגבלות בדירה מציין שיש להם רק מרפסת סוכה קטנה (0.6 מ') מבקשים זכות לבנות מרפסת מחדר ילדים מדגישים שלמבקש יש כבר 2 מרפסות. תגובת המחלקה : המתנגד מעל המבקש ולא מתחתיו. המרפסות המוצעות עומדות במותר. למתנגד ישנה מרפסת סוכה קטנה, והוא יכול להגיש בקשה למרפסות גם בדירתו בנפרד מהמבקש. מתנגד שלישי מר מוטי פלדשטיין : המתנגד הבהיר שע"ב סידרה את התכנית לשביעות רצונו, אולם		

ממליץ להזמין את שאר המתנגדים לוועדה. אינו מוכן לשלוח הסרת התנגדות עד לאחר שישאל רב. יודגש כי עבר זמן רב מהוועדה הקודמת מאחר והדיירים ניסו להגיע להסכמות עם המתנגדים, ואף שינו את התכנית עבורם. נוספה תכנית צל שהובאה ליידוע השכנים, ותוקנה מספר פעמים. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון.		
לאחר הדיון הקודם כאשר התברר שיש מתנגד נוסף בשם חיים אסרף אשר בשל תקלה טכנית לא נקלטה התנגדותו, הובאה הבקשה לדיון זה הן לקריאת התנגדותו של המתנגד הנוסף והן לעניין תכנית הצל שקבעה הוועדה שתוגש לפתרון מרפסות סוכה לכלל הדיירים. הוצגה התנגדותו של המתנגד הנוסף, חיים אסרף, אשר גר מעל דירת המבקש. הוועדה דוחה את טענתו שהבניה תמנע ממנו מרפסת סוכה שכן הנו מתגורר כאמור מעל דירתו של המבקש ולעניין הבקשה להצטרפות להיתר קובעת הוועדה כי אין מקום להצטרף לבקשה בשלב זה. הוועדה מציינת כי לכולם יש אופציה למרפסת סוכה בהתאם לתכנית צל שהוגשה ע"י עורכת הבקשה, ומלבד זאת לרוב המוחלט של הדיירים קיימת מרפסת סוכה בחזית השנייה. עם זאת, לאחר שהוועדה קיימה דיון פנימי הן לעניין המתנגד הנוסף והן לעניין תכנית הצל שהוגשה, הועדה קובעת כי תכנית הצל תימסר למתנגדים וזאת לאחר שבמעמד הוועדה קיים בירור מול המתנגדים ונמצא כי הם לא ראו את תכנית הצל. באחריות מבקש ההיתר ועורכת הבקשה להעביר את תכנית הצל לעיון המתנגדים. לאחר שהמתנגדים יקבלו לעיונם את תכנית הצל, הבקשה תובא לוועדה נוספת לדיון פנימי לקבלת החלטה.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
	03/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא

להכרעת הוועדה		בנוגע להתנגדות נוספת זו שהוגשה כדלהלן : חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצרד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדויותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך. לאחר קבלת כתב הטענות, נבדק העניין והתברר כי אכן נשלחה התנגדות אולם בשל באג במערכת לא נקלטה במערכת, ולא נדונה בפני הוועדה. ע"כ מובא כעת להכרעת הוועדה האם לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בשל התקלה. תמצית הטענות : מר רוז טוען כי הוא מעוניין גם כן לבנות מרפסת זהה לשכן ואף היה מוכן לבנות איתו אולם כעת הבקשה הזו תמנע ממנו בעתיד לממש את המרפסת שרצה. מר אסרף טוען כי : המרפסת המוצעת כהמשך למרפסת שרות, מוצעת כמרפסת סוכה ואילו למר אסרף ישנה מרפסת סוכה של כ-60 ס"מ, והוא זה שרצה לבנות שם מרפסת סוכה משלו וכעת הוא נחסם, כמו"כ התכנון בחזית אינו סימטרי ואינו נותן מענה תכנוני ועיצובי לכולם כראוי. המרפסת השניה ממוקמת במרכז החזית מה שימנע בעתיד לתת מרפסת סוכה לשאר הדיירים. מציע לתת תכנון מושכל לכולם כך שאף אחד לא יפסיד. תגובת המחלקה : מעיון בחזיתות המבנה עולה כי בחזית הקדמית ישנן מרפסות סוכה לכלל הדיירות, ואילו בחזית האחורית מה שהמבקש רוצה היא מרפסת, ללא תלות בקירוי- כיוון שלא נדרשת לו מרפסת סוכה נוספת כמו לשאר הדיירים. לא ברור מדוע המתנגדים חוזרים שוב ושוב על טענותיהם כי המרפסות הנוספות אל נותנות מענה לסוכה בשעה שכלל לא נדרשו לתת מענה לדיירות שיש להן כבר סוכה. יתר על כן- הוועדה נתנה את דעתה לעניין מרפסות סוכה, ודרשה תכנית צל מיטיבה לכלל הדיירים, וחתימות של כולם,

לאור ההתנגדויות לא נראה שיתקבלו חתימות של כולם, ולכן הוועדה ביקשה לדון בכך בדיון חוזר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4955 תחילת תוקף : 30/03/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצרד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדויותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך. לאחר קבלת כתב הטענות, נבדק העניין והתברר כי אכן נשלחה התנגדות אולם בשל באג במערכת לא נקלטה במערכת, ולא נדונה בפני הוועדה. ע"כ מובא כעת להכרעת הוועדה האם לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בשל התקלה. תמצית הטענות : מר רוז טוען כי הוא מעוניין גם כן לבנות מרפסת זהה לשכן ואף היה מוכן לבנות איתו אולם כעת הבקשה הזו תמנע ממנו בעתיד לממש את המרפסת שרצה. מר אסרף טוען כי : המרפסת המוצעת כהמשך למרפסת שרות, מוצעת כמרפסת סוכה ואילו למר אסרף ישנה מרפסת סוכה של כ-60 ס"מ, והוא זה שרצה לבנות שם מרפסת סוכה משלו וכעת הוא נחסם, כמו"כ התכנון בחזית אינו סימטרי ואינו נותן מענה תכנוני ועיצובי לכולם כראוי.	03/07/2024	חוות דעת תכנונית

המרפסת השניה ממוקמת במרכז החזית מה שימנע בעתיד לתת מרפסת סוכה לשאר הדיירים. מציע לתת תכנון מושכל לכולם כך שאף אחד לא יפסיד. תגובת המחלקה : מעיון בחזיתות המבנה עולה כי בחזית הקדמית ישנן מרפסות סוכה לכלל הדירות , ואילו בחזית האחורית מה שהמבקש רוצה היא מרפסת, ללא תלות בקירוי- כיוון שלא נדרשת לו מרפסת סוכה נוספת כמו לשאר הדיירים. לא ברור מדוע המתנגדים חוזרים שוב ושוב על טענותיהם כי המרפסות הנוספות אל נותנות מענה לסוכה בשעה שכלל לא נדרשו לתת מענה לדירות שיש להן כבר סוכה. יתר על כן- הוועדה נתנה את דעתה לעניין מרפסות סוכה, ודרשה תכנית צל מיטיבה לכלל הדיירים, וחתימות של כולם, לאור ההתנגדויות לא נראה שיתקבלו חתימות של כולם, ולכן הוועדה ביקשה לדון בכך בדיון חוזר.		
כתבי ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה והתקבלו חלקית. הוועדה החליטה לאשר את המרפסת וזאת בכפוף להגשת תכנית צל מיטבה לכלל הדיירים חתומה ע"י כל הדיירים שבחזית . כמו כן נדרש להגיש צמד מרפסות כפי הנוהל האגפי, או לחילופין מעקה דמה. במידה ולא ניתן יהיה להשיג חתימות הבקשה תובא לדיון פנימי נוסף. יצוין כי ההתנגדות הנוגעת לזכויות הבניה הוסרה. יש להגיש תכנית מתוקנת כנדרש.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4955 תחילת תוקף : 30/03/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 1925, 3450 א, 3450 ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת. נספח בינוי נספח מס' 1. הבניה המוצעת לא מוצעת מכח התב"ע, אלא מעבר לה, ולכן לא מוצגת בנספח הבינוי. קווי בניין השטח העיקרי מוצע בתוך הדירה, מרפסת אחת מוצעת בתוך קווי הבניין, ומרפסת שניה מוצעת מעבר לקווי הבניין. המרווח הינו 5 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2.00 מ'. העומק מהווה 40% מהמרווח. אין מניעה לאשר את החריגה מקווי הבניין מאחר ומותר בחזית		

זו- חזית אחורית עד 2.00 / 40% מ' מהמרווח הנמוך מביניהם. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע להמיר מרפסת שרות שלטח עיקרי ע"ח שטח שנותר מהתב"ע. כבר בהיתר קודם 2012/500 בוצע חישוב של השטח שנותר מהתב"ע ולא מומש, בסך: 103.58 מ"ר, לחלק לכלל הדיירים- נותר לכל דייר- 4.93 מ"ר. בהיתר קודם דייר מס' 1 ניצל את השטח וכעת דייר מס' 15 מבקש לנצל את השטח.		

השטח המוצע: 4.93 מ"ר- אין מניעה לאשר- עומד במותר. אולם לאחר עיון בהתנגדויות עולה כי בתקנון הבית המוסכם נכתב כי הזכויות בבניין שייכות רק לדירות הגג, ולכן עד לקבלת אישורם לא ניתן לאשר את תוספת השטח העיקרי המוצע. שטחי שרות: לא רלוונטי ממדים לא רלוונטי חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז		

בחזית צפונית מוצעות 2 מרפסות זיו לדירה קיימת בקומה ג'. סך השטחים של 2 המרפסות יחד : 12.00 מ"ר. מרפסת אחת מוצעת מתוך מרפסת שרות כשמוצע להמיר אותה לשטח עיקרי. ומרפסת שניה בחזית הדירה. עומק המרפסות המוצעות : 2.00 מ'. רוחבן - 3.00 מ'. המרפסת המוצעת מתוך מרפסת השרות- מוצעת בנישה של הבניין- אין מניעה לאשר מרפסת בתוך נישה זו. המרפסת השניה מוצעת בחזית הדירה גם על קיר של הממ"ד. לא ניתן לאשר מרפסת על קיר ממ"ד- יש להזיז את המרפסת לתוך החזית. ע"ב מציעה ע"ג החזית תכנית צל למרפסות לשאר הדירות, אולם זו לא מוצגת ע"ג התכניות- יש להציג את תכנית הצל ע"ג התכניות. כמובן שיש להגיש תכנית צל למרפסות סוכה, אותה על ע"ב להביא לאישור הבוחן, ורק לאחר מכן ליידע את השכנים בכך. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי תנאים טרם דיון יוזן ע"י הבוחן		

התנגדויות הוגשו 3 התנגדויות, להלן תמציתן : המתנגד הראשון- מרדכי פלדשטיין- טוען כי כבר שנים שהם מבקשים להוציא מרפסות סוכה ולא יתכן שדייר אחד יוציא בלי לדבר עם שאר השכנים, ולא יתן להם אפשרות לקבל מרפסות סוכה בעתיד . המתנגד השני ריצרד רוז טוען כי השכן לא הגיש תכנית צל לשאר השכנים בבניין, ומכיוון וגם הם מעוניינים במרפסות סוכה- הם לא מוכנים שזה יעבור ללא אישורם והתייחסות אליהם. והם לא מעוניינים שהתכנית לא תוגש לאחר התייעצות והתחשבות בהם, ולא באופן שרירותי מתנגד נוסף אברהם קוסמן טוען כי בתקנון הבית המוסכם זכויות הבניה המיותרות מוצמדות לדירות הגג ורק הם יכולים לנצלם, הוא מצטט מתקנון הבית המוסכם, וטוען כי אלו הזכויות שלו כדייר של אחת מדירות הגג, מצורף להתנגדות תקנון בית משותף בו אכן מצוין כי זכויות הבניה שייכות לדירות הגג בלבד ורק הם יכולים לנצלם. תגובת המחלקה : אכן לא ניתן לאשר את השטח העיקרי ללא אישורם של בעלי הזכויות בבניין. כמו"כ עד להגשת תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה לאישור הבוחן בתיק וליידוע השכנים לא ניתן לאשר את המרפסות. לאחר התיקונים ויידוע השכנים- באם יוותרו התנגדויות- יוזמנו השכנים והמתנגדים לדיון בוועדה. חוות דעת אדריכלית לעניין השטח העיקרי- לכאורה היה נראה שניתן לאשר אולם לאור תקנון הבית המוסכם שצורף להתנגדות של אחד מבעלי הזכויות עולה כי לא ניתן לנצל זכויות בבניין ללא הסכמת אחד מדיירי דירות הגג, ע"כ לא ניתן לאשר את השטח המוצע. לעניין המרפסות- אין מניעה לאשר את המרפסות עצמן, אולם לא הוגשה תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה התואם את אופי השכונה ולא הובא לאישור בוחן התיק ולא לידיעת השכנים, ע"כ עד להגשת תכנית מסודרת לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות. תיקון תכנית a		

חוות דעת אדריכלית לעניין השטח העיקרי- לכאורה היה נראה שניתן לאשר אולם לאור תקנון הבית המוסכם שצורף להתנגדות של אחד מבעלי הזכויות עולה כי לא ניתן לנצל זכויות בבניין ללא הסכמת אחד מדיירי דירות הגג, ע"כ לא ניתן לאשר את השטח המוצע. לעניין המרפסות- אין מניעה לאשר את המרפסות עצמן, אולם לא הוגשה תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה התואם את אופי השכונה ולא הובא לאישור בוחן התיק ולא לידיעת השכנים, ע"כ עד להגשת תכנית מסודרת לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות. 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.	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חריגה בקו בנין לצורך בניית מרפסת עמידה ב-40% המותרים בניית מרפסת בעומק 2.00 מ"מ מעבר ל-1.5 מ"מ המותרים	28/11/2023	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

7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	יש לקבל תכנית הכוללת תכנית צל של מרפסות מיטבית לכל דיירי הבניין לבדיקת ראש צוות

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצ'רד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדויותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך.

בתאריך 17/07/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה לעניין המרפסות, עליהן הוגשו התנגדויות שונות.

הוגשה תכנית צל שהובאה לידיעת המתנגדים אשר שלחו את תגובתם למייל של בוחנת התיק, ומצורף בארכיב האופטי.

הוגשה תכנית ע"י ע"ב העומדת במותר, אולם מאחר והוגשו התנגדויות, מובא להכרעה סופית של הוועדה לעניין המרפסות האם נדרש לזמן את המתנגדים ולשמוע את טענותיהם, או שלא נדרש.

להלן תקציר ההתנגדויות של השכנים כפי שסוכם בעבר בהרחבה לצורך ההכרעה:

המתנגד הראשון מר ריצ'רד רוז:

מתנגד לתכנית מחשש לפגיעה בזכויות העתידיות שלו לבנות מרפסת.

דורש התחייבות בכתב שיוכל לבנות מרפסת בעתיד כמו המבקש.

מבקש שוויון במיקום ובמידות המרפסות.

תגובת המחלקה:

בתכנית הצל שהוגשה המתנגד קיבל את מה שביקש, אולם מאחר והוא אינו צד בתכנית הוא אינו

יכול לדרוש מהמבקש התחייבויות שונות.

המתנגד השני מר חיים אסרף :

מתנגד להיתר בגלל מגבלות בדירה

מציין שיש להם רק מרפסת סוכה קטנה (0.6 מ')

מבקשים זכות לבנות מרפסת מחדר ילדים

מדגישים שלמבקש יש כבר 2 מרפסות.

תגובת המחלקה :

המתנגד מעל המבקש ולא מתחתיו.

המרפסות המוצעות עומדות במותר.

למתנגד ישנה מרפסת סוכה קטנה, והוא יכול להגיש בקשה למרפסות גם בדירתו בנפרד מהמבקש.

מתנגד שלישי מר מוטי פלדשטיין :

המתנגד הבהיר שע"ב סידרה את התכנית לשביעות רצונו, אולם ממליץ להזמין את שאר המתנגדים לוועדה.

אינו מוכן לשלוח הסרת התנגדות עד לאחר שישאל רב.

יודגש כי עבר זמן רב מהוועדה הקודמת מאחר והדיירים ניסו להגיע להסכמות עם המתנגדים, ואף שינו את התכנית עבורם.

נוספה תכנית צל שהובאה ליידוע השכנים, ותוקנה מספר פעמים.

ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2011/1066.03</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קנריק שלמה חיים
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

מבוא תמנע 4 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	155	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת אשכול רחוב תמנע קיים בניין בן 5 קומות הכולל 17 יחידות דיור .

המבנה כולל 2 אגפים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת מחסנים לאגף הימני

לאגף זה ניתן היתר בניה לתוספת מעלית חיצונית בת.ב. 1996/732.6 מיום 30.6.2024 .

וכן ניתנו מספר היתרי בניה לתוספות מרפסות וכן ניתן לראות כי יש בקשות מקבילות המוגשות בת.ב. 2011.1066.4 (איחוד וחלוקה של דירות משפחת שמענא קומה ד') וכן בקשה 2011/1066.5 (תוספת מחסנים ומפסות זיז) ויש להתאים בין בקשות אלו למבוקש בבקשה הנוכחית ..

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פרסמו הקלה לבנית מחסן עד 20 מטר והוגשה התנגדות אחת של דירה 8 בטענה שהוצע להם מחסן במקום לא טוב ואשר פוגע בזכויותיהם .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת העלים הרשומים בטאבו

אישורי גורמים :

איכות סביבה - אושר מיום 22.12.2024 שפ"ע - אין צורך

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2025	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
04/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	הבקשה מובאת לפרסום חוזר להקלה לנוספת בדבר " מחסן עילי " וזאת כי מבקשים את המחסנים בקומה אשר לא מתוכננת בהתאם למתאר . טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל התאמת התוכניות לתשריט בית משותף היות ויש אי התאמה בין התוכניות המוגשות לבקשות הקודמות אשר הוגשו בחלקה וכן להתאים את המוגש בבקשה 2011/1066.4 והמוגש בבקשה 2011/1066.5 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב 1996.732.6 וכן להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש כול הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור הקים אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש שזה אומר שעדין מדובר בשטח לא חפור וכן עדין אין פתחים ולכן מה שעתידי מקוקו . וכן יש להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות לעניין "תכנון מחסנים עיילים " . ו למספר נכון את המחסנים לפי הדירות המבקשות למנוע כפל מחסנים הכניסה החיצונית למחסנים מאושרת בתנאי שמשרתת מחסנים אלו באם מציגים גישה ממבואת המקלט למחסן אחד או יותר לא ניתן לאפשר גישה חיצונית וכן יש לחשב את המעבר למחסנים של דירות 3,5,2,6 המוצעים בבקשה זו .
29/01/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/03

תחילת תוקף : 06/06/1985 ייעוד הקרקע : מגורים הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1442 א הקובעת אזור מגורים 2 ותוקפה מיום 6.7.1971 יש לצין כי תב"ע 1420 המצוינת בתיק המידע לא משנה את זכויות הבניה לחלקה של הבקשה אלא מתייחסת לבסיס להכנת תכנית בינוי ואיתור שטחים למבני ציבור . סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש כאשר אין חריגה מקוי הבנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . מספר קומות : הבניין כולל 5 קומות כאשר בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת קומה אלא שימוש בקומה קיימת לצורכי שרות והדבר לא מהווה תוספת קומה . בינוי תוכנית קומת קרקע מבקשים מחסנים 9 דירות – מספר 8,15,14,12,10,6,2,5,3 מחסנים בקומת שרות קיימת חלקית הכוללת מקלט להלן התייחסות לתוספת הקומה התת קרקעית למחסנים : הקומה מוצעת בתחום קונטור המבנה הקיים וכן בתחום קוי הבנין ניתן לאפשר בתנאים הבאים : 1. לפי מתאר ניתן לבקש מחסן תת קרקעי בשטח של 8% מטח הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בשטח של 20 מ"ר בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " הקלה לבנית מחסן עד 20 מטר " ניתן לאשר הקלה זו וכן שטח מחסן עבור כל דירה לא עולה על 20 מ"ר כנדרש אך יש לתת את הדעת למחסן התת קרקעי שמפורט בהמשך . 2. גובה מחסן לא יעלה על 220 מטר בבקשה הנוכחית גובה מחסן מבוקש הוא 2.6 עם הנמכת תקרה לא ניתן לאשר הנמכה זו ולכן יש לתכנן את המחסן בגובה הנדרש . 3. מחסן תת קרקעי – לפי מתאר יש לתכנן מחסן תת קרקעי		

בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים עיילים בכך שמבקשים להנמיך את האדמה הצמודה למבנה, לא הציגו זאת נכון וכן לא פרסמו הקלה מתאימה בנושא ולכן הבקשה מובאת לפרסום חוזר בעניין ויש להעביר חתם נוסף המראה הסבר מפורט. 4. גישה – ניתן להיכנס למחסנים מגרם מדרגות משותף, מבקשים גישה למחסנים של דירות 3,5,6,10,12,14,15 מגרם המדרגות המשותף ולמחסן של דירה 8 מבקשים גישה חיצונית הגישה החיצונית משרתת 4 מחסנים. מחסן אחד בבקשה זו ו 3 מחסנים עתידיים וזאת כי לא ניתן להיכנס למחסנים אלו ממבואת המקלט ולכן הכניסה מאושרת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תכנון מחסנים עיילים " וזאת כי המחסנים המוצגים בהרמוניקה לא מהווים מחסנים תת קרקעים בהתאם לדרישת מתאר וכן מבקשים שינוי בפיתוח אשר גורם למחסנים להיות עיילים. יובהר כי קיימת הסכמה של 75% לשינוי בפיתוח המבוקש. 5. אוורור המחסנים – מבקשים חלונות למחסנים בגודל של 60/80, אך יש להציג את הפיתוח שטח הצמוד בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש 6. יש להתאים את המוצג בהרמוניקה לבקשות שבהליך אישור והמוגשות בת.ב - 2011/1066.5 ובת.ב 2011/1066.4. הערה: עבור תת חלקה מספר 1 ניתן היתר בניה בעבר בת.ב 2011/1066 וכן קיימת בקשה מקבילה ל3 מחסנים נוספים בת.ב 2011/1066.5. שטח בניה: מוצע בבקשה תוספת שטח שרות למחסן 9 דירות מותר בכפוף להקלה מחסן עד 20 מ"ר לכל דירה מבקשים מחסן שלא עולה על המותר אך יש לעדכן את השטח של המבואות המבוקש מול בוחן הרישוי. תיקון תוכנית: יש לתקן את התוכנית לפי ההערות המוצגות על גבי תכנית a כולל התאמת התוכניות לתשריט בית משותף היות ויש אי התאמה בין התוכניות המוגשות לבקשות הקודמות אשר הוגשו בחלקה וכן להתאים את המוגש בבקשה 2011/1066.4 והמוגש בבקשה 2011/1066.5 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב 1996.732.6 וכן להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש כול הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור הקים אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש שזה אומר שעדין מדובר בשטח לא חפור וכן עדין אין פתחים ולכן מה שעתידי מקוקו. וכן יש להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות לעניין "תכנון מחסנים עיילים " ו למספר נכון את המחסנים לפי הדירות		

המבקשות למנוע כפל מחסנים		
הכניסה החיצונית מאושרת בתנאי שמשרתת מחסנים אלו באם מציגים גישה ממבואת המקלט למחסן אחד או יותר לא ניתן לאפשר גישה חיצונית וכן יש לחשב את המעבר למחסנים של דירות 5,2,6, ו3 המוצעים בבקשה זו . שלביות ביצוע : התבי"ע לא כוללת שלביות . התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת אשר תובא להכרעת הוועדה כאשר הבקשה תובא לאישור .		
הקלה לבניית מחסן עד 20 מטר	27/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום חוזר להקלה לנוספת בדבר " מחסן עילי " וזאת כי מבקשים את המחסנים בקומה אשר לא מתוכננת בהתאם למתאר .

טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל התאמת התוכניות לתשריט בית משותף היות ויש אי התאמה בין התוכניות המוגשות לבקשות הקודמות אשר הוגשו בחלקה וכן להתאים את המוגש בבקשה 2011/1066.4 והמוגש בבקשה 2011/1066.5 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב 1996.732.6 וכן להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש כול הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור הקים אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש שזה אומר שעדין מדובר בשטח לא חפור וכן עדין אין פתחים ולכן מה שעתיד מקוקו .

וכן יש להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות לעניין "תכנון מחסנים עיילים " . ו למספר נכון את המחסנים לפי הדירות המבקשות למנוע כפל מחסנים

הכניסה החיצונית למחסנים מאושרת בתנאי שמשרתת מחסנים אלו באם מציגים גישה ממבואת המקלט למחסן אחד או יותר לא ניתן לאפשר גישה חיצונית וכן יש לחשב את המעבר למחסנים של דירות 3,5,2,6 המוצעים בבקשה זו .

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2011/1066.05</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות, חצר ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמענא פנחס
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

מבוא תמנע 4 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	155	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת אשכול רחוב תמנע קיים בניין בן 5 קומות הכולל 17 יחידות דיור .

המבנה כולל 2 אגפים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת מחסנים ומרפסות לאגף הימני

לאגף זה ניתן היתר בניה לתוספת מעלית חיצונית בת.ב. 1996/732.6 מיום 30.6.2024 .

וכן ניתנו מספר היתרי בניה לתוספות מרפסות וכן ניתן לראות כי יש בקשות מקבילות המוגשות בת.ב. 2011.1066.4 (איחוד וחלוקה של דירות משפחת שמענא קומה ד') וכן בקשה 2011/1066.3 (תוספת מחסנים) ויש להתאים בין בקשות אלו למבוקש בבקשה הנוכחית ..

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פרסמו את ההקלות הבאות

תוספת מרפסות בחריגה מקו בנין ב40% ומעל עומק 1.50 מטר

תוספת מחסנים עד 20 מ"ר

הוגשה התנגדות אחת לעניין תוספת המרפסת

בעלי העניין בנכס:

התוכנית כוללת חתימת העלים הרשומים בטאבו

אישורי גורמים:

איכות סביבה - אושר מיום 8.12.2024 שפ"ע - אושר מיום 16.1.2025

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2025	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
04/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	הבקשה מובאת לביצוע פרסום לעניין הקלה "תכנון מחסנים עיילים" וכן לאישור קומת המחסנים בכפוף לתיקונים שנדרשים לבצע ולדחית המרפסות המבוקשות וזאת כי היציאה למרפסות משטח שרות שהופך לעיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח העיקרי המבוקש. לאחר וועדה וטרם אישור התוכנית לפרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל התאמת התוכניות לתשריט בית משותף היות ויש אי התאמה בין התוכניות המוגשות לבקשות הקודמות אשר הוגשו בחלקה וכן להתאים את המוגש בבקשה 2011/1066.4 והמוגש בבקשה 2011/1066.3 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב 1996.732.6 להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש. כולל הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור הקים אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש שזה אומר שעדין מדובר בשטח לא חפור וכן עדין אין פתחים ולכן מה שעתיד מקוקו. וכן יש להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות לעניין "תכנון מחסנים עיילים". ו למספר נכון את המחסנים לפי הדירות המבוקשות למנוע כפל מחסנים וכן יש לתכנן את הגישה החיצונית למחסנים ללא גישה עתידית

ממבואת המקלט באם מציגים גישה עתידית למחסן אחד אזי לא ניתן לאפשר גישה חיצונית. יובהר שרק כאשר תובא הבקשה לאישור יזומנו המתנגדים .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/03 תחילת תוקף : 06/06/1985 ייעוד הקרקע : מגורים הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1442 א הקובעת אזור מגורים 2 ותוקפה מיום 6.7.1971 יש לצין כי תב"ע 1420 המצוינת בתיק המידע לא משנה את זכויות הבניה לחלקה של הבקשה אלא מתייחסת לבסיס להכנת תכנית בינוי ואיתור שטחים למבני ציבור סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין :הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש כאשר אין חריגה מקווי הבנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . מספר קומות : הבניין כולל 5 קומות כאשר בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת קומה אלא שימוש בקומה קיימת לצורכי שרות והדבר לא מהווה תוספת קומה . בינוי. תוכנית קומת קרקע מבקשים מחסנים ל2 דירות - מספר 116 ו17, מחסנים בקומת שרות קיימת חלקית הכוללת מקלט להלן התייחסות לתוספת הקומה התת קרקעית למחסנים : הקומה מוצעת בתחום קונטור המבנה הקיים וכן בתחום קוי הבנין ניתן לאפשר בתנאים הבאים : 1. לפי מתאר ניתן לבקש מחסן תת קרקעי בשטח של 8% מטח הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בשטח של 20 מ"ר	30/01/2025	חוות דעת תכנונית

בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " הקלה לבנית מחסן עד 20 מטר " ניתן לאשר הקלה זו בכפוף ששטח המחסנים עבור כל דירה לא יעלה על 20 מ"ר ויש לתת את הדעת למחסן התת קרקעי שמפורט בהמשך . 2. גובה מחסן לא יעלה על 220 מטר בבקשה הנוכחית גובה מחסן מבוקש הוא 2.2 כנדרש אך לא תואם לבקשה המקבילה אשר בה גובה קומת המחסנים היא 2.6 מטר עם הנמכת תקרה יש להתאים. 3. מחסן תת קרקעי – לפי מתאר יש לתכנן מחסן תת קרקעי בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים עיילים בכך שמבקשים להנמיך את האדמה הצמודה למבנה (ניתן לראות הכניסה למחסנים מהחזית מערבית , לא הציגו זאת נכון וכן לא פרסמו הקלה מתאימה בנושא ולכן הבקשה מובאת לפרסום חוזר בעניין ויש להעביר חתם נוסף המראה הסבר מפורט . 4. גישה – ניתן להיכנס למחסנים מגרם מדרגות משותף , מבקשים גישה חיצונית הגישה החיצונית משרתת 4 מחסנים . 2 מחסנים בבקשה זו ומחסן אחד בבקשה מקבילה ומחסן אחד עתידי וזאת כי לא ניתן להיכנס למחסנים אלו ממבואת המקלט ולכן הכניסה מאושרת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תכנון מחסנים עיילים " וזאת כי המחסנים המוצגים בהרמוניקה לא מהווים מחסנים תת קרקעים בהתאם לדרישת מתאר . ניתן לראות כי עורכת הבקשה מציגה כניסה למחסן העתידי ממבואת המקלט באם כך לא ניתן לאשר את הגישה החיצונית הגישה הפנימית תוביל לכל המחסנים יובהר כי קיימת הסכמה של 75% לשינוי בפיתוח המבוקש . 5. אוורור המחסנים – מבקשים חלונות למחסנים בגודל של 60/80 , אך יש להציג את הפיתוח שטח הצמוד בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש 6. יש להתאים את המוצג בהרמוניקה לבקשות שבהליך אישור והמוגשות בת.ב - 2011/1066.3, ובת.ב 2011/1066.4 . הערה : עבור תת חלקה מספר 1 ניתן היתר בניה בעבר בת.ב 2011/1066 וכן קיימת בקשה מקבילה למחסנים בת.ב 2011/1066.3 . קומה א' מבקשים לדירה 11 יציאה לחצר בחזית מזרחית – לא ניתן לאשר יציאה זו היות ולא מהווה יציאה לחצר וזאת כי מדיניות המחלקה לאפשר שינוי בפיתוח כאשר הגובה לא עולה על 1 מטר גובה ממפלס הפיתוח ואישור עיצובי של ראש הצוות לא עומדים בזה		

וכן היציאה היא ממרפסת שרות ולא הוכח ייתר שטח עיקרי לניצול . מבקשים לדירה 10 יציאה למרפסת בחזית מערבית כאשר המרפסת המקורה בעומק של 190 מטר והמרפסת הפתוחה לשמים בעומק של 130 מטר המרפסת בחלקה בוקשה בת.ב. 1066.1/2011 ולא אושרה בהיתר כך שעכשיו מבקשים מרפסת זו שוב אך גם מבקשים הגדלה לחזית הדרומית – את אשר ביקשו בהתאם לשכן ניתן לאפשר אך לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסת לא מהווה שיפור אדריכלי ופוגע בסימטריות של המרפסות המאושרות בת.ב. 1996.732.5 וכן יש להציג כי הגובה של המרפסת מפני הקרקע עומד על 2.5 מטר כנדרש בתקנות החוק . קומה ד מבקשים לדירות 16 ו17 מרפסות זיז בחזית מזרחית בעומק של 124 ס"מ מרפסות אלו חורגות מקו בנין קדמי ושומרות על 40% חריגה וזאת כמובן בכפוף להקלה אשר פורסמה בנושא אך לא ניתן לאשר מרפסות אלו היות והגיישה ממרפסת שרות אשר הופכת לשטח עיקרי ולא הוכח מקור זכויות . וכן יש להתאים את המבוקש לת.ב. 106.4/2011 על מנת למנוע תקדים לפיצול דירה . יובהר כי המרפסות לא נבנחו באם עומדות במדיניות המחלקה וזאת כי נדחות בשל אי הוכחת שטחים . שטח בניה : מבקשים לשנות מרפסות שרות לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות ולא לא ניתן לאשר שטח שרות מוצע בבקשה תוספת שטח שרות למחסן לדירות 16 ו17 מותר בכפוף להקלה מחסן עד 20 מ"ר לכל דירה לדירה 16 מבקשים מחסן שלא עולה על המותר אך לדירה 17 מבקשים מחסן בשטח העולה על המותר וכן נדרשו להציג גישה למחסן העתידי של דירה 13 ובכך שטח מחסן דירה זו קטן . מרפסות דירה 10 מבקשים מרפסת מקורה בשטח של 8.25 מ"ר וכן מרפסת פתוחה בשטח של 8.97 מ"ר חלק ממרפסת זו הזהה לשכן ביקשו בת.ב. 1066.1/2011 אך לא יצא היתר בניה וכן נדרשו להתאים את המרפסת לשכן ולמה שבוקש .		

דירה 11 מבקשים יציאה ממרפסת שרות לחצר לא הוכח ייתרת שטח עיקרי ולא מאושר דירה 16 ודירה 17 מבקשים מרפסת זיז אשר יוצאת ממרפסת שרות לא הוכח ייתרת שטח עיקרי ולא מאושר יובהר כי לפי תקנות החוק שטח מרפסת מקורה עומד על 12 מ"ר לדירה כאשר מרפסת לא מקורה אין הגבלה אך נדרשים לתכנן מענה למרפסות סוכה לכל הבניין כולל טבלת מאזן מרפסות . דירה 17 תיקון תוכנית : יש לתקן את התוכנית לפי ההערות המוצגות על גבי תכנית a כולל התאמת התוכניות לתשריט בית משותף היות ויש אי התאמה בין התוכניות המוגשות לבקשות הקודמות אשר הוגשו בחלקה וכן להתאים את המוגש בבקשה 2011/1066.4 והמוגש בבקשה 2011/1066.3 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב. 1996.732.6 להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש . כולל הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור הקים אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש שזה אומר שעדין מדובר בשטח לא חפור וכן עדין אין פתחים ולכן מה שעתיד מקוקו . וכן יש להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות לעניין "תכנון מחסנים עיילים " . ו למספר נכון את המחסנים לפי הדירות המבקשות למנוע כפל מחסנים וכן יש לתכנן את הגישה החיצונית למחסנים ללא גישה עתידית ממבואת המקלט באם מציגים גישה עתידית למחסן אחד אזי לא ניתן לאפשר גישה חיצונית. שלביות ביצוע : התב"ע לא כוללת שלביות . התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה לעניין תוספת המרפסת		
תוספת מרפסות בחריגה מקו בנין ב40% ומעל עומק 1.50 מטר תוספת מחסנים עד 20 מ"ר	12/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	חוזת 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 **לפרסם לפי סעיף 149**

הבקשה מובאת לביצוע פרסום לעניין הקלה "תכנון מחסנים עיילים" וכן לאישור קומת המחסנים בכפוף לתיקונים שנדרשים לבצע ולדחית המרפסות המבוקשות וזאת כי היציאה למרפסות משטח שרות שהופך לעיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח העיקרי המבוקש.

לאחר וועדה וטרם אישור התוכנית לפרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל התאמת התוכניות לתשריט בית משותף היות ויש אי התאמה בין התוכניות המוגשות לבקשות הקודמות אשר הוגשו בחלקה וכן להתאים את המוגש בבקשה 2011/1066.4 והמוגש בבקשה 2011/1066.3 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב. 1996.732.6 להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש.

כולל הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור הקים אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש שזה אומר שעדין מדובר בשטח לא חפור וכן עדין אין פתחים ולכן מה שעתידים מקוקו.

וכן יש להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות לעניין "תכנון מחסנים עיילים". ו למספר נכון את המחסנים לפי הדירות המבוקשות למנוע כפל מחסנים

וכן יש לתכנן את הגישה החיצונית למחסנים ללא גישה עתידית ממבואת המקלט באם מציגים גישה עתידית למחסן אחד אזי לא ניתן לאפשר גישה חיצונית.

יובהר שרק כאשר תובא הבקשה לאישור יזומנו המתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2022/0155.00</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים מעלית מרפסות זיזיות ושינויים בחזיתות הבניין.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סופר יעקב
עורך הבקשה	דודיאן ידידיה
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב חיים הלר 16, גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	60	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13130	תחילת תוקף	15/09/2011			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין מגורים קיים בן 2 קומות המשמש למגורים ברח' חיים הלר 16, בשכונת גבעת מרדכי בירושלים, גוש: 30184, חלקה: 60.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 3.00-: מוצעת תוספת קומה למגורים ליח"ד מס' 1 ו-2.

קומת קרקע, מפלס 0.00+: מוצע תוספת בינוי לבית הקיים בחזיתות מזרחית, דרומית ומערבית.

קומה א', מפלס 3.00 + : מוצע תוספת בינוי ומרפסות גג ליח"ד מס' 3 ו-4 בחזיתות מזרחית, מערבית ודרומית.

קומה ב', מפלס 6.20 + : מוצעת תוספת קומה ומרפסות גג כהרחבה ליח"ד מס' 3 ו-4.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניית מעלית"

"הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניית ממדים מעבר לקו הבניין"

"הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניה שלא בהינף אחד"

"הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניית מרפסת בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין בשיעור של 30 ס"מ "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 12.07.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 60 בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2025	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
04/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינו במסגרת קווי הבניין המותרים, הבינוי כולל ממ"דים, מרפסות גג ותוספת קומות, המוצע עומד בהוראות תוכנית 13130, יש להסיר את מרפסות הגג המוצעות בשונה מנספח ולהציע בינוי כנדרש. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.02.2023 והוחלט "לדחות

במתכונת" היות והתוכנית חריגה במידה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה, קווי בניין ושטחי הבניה, בנוסף נדרשו תיקונים נוספים ע"ג התוכנית, כעת, ע"ב התאים את הבקשה לנספח הבינוי ואין מניעה לאשר. נספח בינוי : בהתאם להנחיה שניתנה לע"ב הבקשה קיבלה אורכה בכדי להציע תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק, ולכן לא ניתן לאשר מרפסות גג במקום בינוי מוצע - יש להציע בינוי בהתאם לנספח הבינוי ולבטל את מרפסות הגג המוצעות. קווי בניין : חזית דרומית - מוצעות מדרגות גישה ליח"ד מס' 4 בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המוצע גבוה מהמותר - יש להזיז את המדרגות המוצעות לכיוון מזרח כך שיהיו במסגרת קווי הבניין המותרים. שטח בניה : ע"ב לא הציע את כל השטחים המותרים מכח נספח הבינוי, ובהתאם להנחיה שהתקבלה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת התוכנית לנספח במדויק, ולכן יש להציע בינוי מלא בקומות א' ו-ב' בהתאם לנספח הבינוי - תנאי להפצה לגורמים יהא התאמת התוכנית במדויק לנספח הבינוי. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.10, חזית דרומית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 14.85 מ"ר במסגרת קווי הבניין בשונה מנספח הבינוי, היות והתקבלה הנחיה להתאים את הבקשה לנספח הבינוי במדויק - יש להסיר את המרפסת המוצעת ולהציע בינוי. קומה ב', מפלס +6.20 : חזית מזרחית : מוצעות מרפסות גג לא מקורות ליח"ד מס' 3 ו-4 בשטח של 22.93 מ"ר ליח"ד מס' 3 ו-5.37 מ"ר ליח"ד מס' 4, המרפסות מוצעות במסגרת קווי הבניין, אך היות והתקבלה הנחיה להתאים את הבקשה במדויק לנספח הבינוי - יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולהציע בינוי כנדרש. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ז) : המבנים המסומנים בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת		

המסומן בצהוב. אישורי גורמים : בקרה הנדסית - אושר, אך בוצעו שינויים בתוכנית ולכן תנאי לקבלת היתר יהא הגשת אישור התואם לתוכנית העדכנית. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13130 תחילת תוקף : 15/09/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ב *התוכנית מבטלת את מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.02.2023 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והתוכנית חריגה במידה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה, קווי בניין ושטחי הבניה, בנוסף נדרשו תיקונים נוספים ע"ג התוכנית, כעת, ע"ב התאים את הבקשה לנספח הבינוי ואין מניעה לאשר. סטיה ניכרת : בתוכנית הנ"ל יש סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בניין,	04/02/2025	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי : ישנה נספח מס' 1 מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות וקווי בניין, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, למעט מרפסות גג בקומה א' ו-ב' במקום בינוי, בנוסף, המדרגות המוצעות בחזית הדרומית מוצעות בהסטה מינורית לכיוון מזרח, בהתאם להנחיה שניתנה לע"ב הבקשה קיבלה אורכה בכדי להציע תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק, ולכן לא ניתן לאשר מרפסות גג במקום בינוי מוצע - יש להציע בינוי בהתאם לנספח הבינוי ולבטל את מרפסות הגג המוצעות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 29.09.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 13130 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצעות מדרגות גישה ליח"ד מס' 4 בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המוצע גבוה מהמותר - יש להזיז את המדרגות המוצעות לכיוון מזרח כך שיהיו במסגרת קווי הבניין המותרים. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 710.18 מ"ר, קיים : 286.21 מ"ר, מוצע : 319.51 מ"ר, סה"כ : 605.72 מ"ר. ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 135.57 מ"ר, קיים : 15.97 מ"ר, מוצע : 120.84 מ"ר, סה"כ : 136.81 מ"ר. ע"ב לא הציע את כל השטחים המותרים מכח נספח הבינוי, ובהתאם להנחיה שהתקבלה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת התוכנית לנספח במדויק, ולכן יש להציע בינוי מלא בקומות א' ו-ב' בהתאם לנספח הבינוי - תנאי להפצה לגורמים יהא התאמת התוכנית במדויק לנספח הבינוי. ממ"ד : חזית מערבית : מוצע 2 עמודות ממ"ד ל-4 יח"ד הקיימות בחלקה, הממ"דים מוצעים במסגרת קווי הבניין וחלק משטחי הבניה המותרים מכח התב"ע - אין מניעה לאשר. מרפסת גג :		

קומה א', מפלס +3.10 : חזית מזרחית : מוצעות מרפסות גג לא מקורות בהתאם לנספח הבינוי ליח"ד מס' 3 ו-4 בשטח של 8.15 מ"ר ליח"ד מס' 3 ו-12.54 מ"ר ליח"ד מס' 4, המרפסות מוצעות במסגרת קווי הבינוי - כמותר. חזית דרומית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 14.85 מ"ר במסגרת קווי הבינוי בשונה מנספח הבינוי, היות והתקבלה הנחיה להתאים את הבקשה לנספח הבינוי במדויק - יש להסיר את המרפסת המוצעת ולהציע בינוי. קומה ב', מפלס +6.20 : חזית מזרחית : מוצעות מרפסות גג לא מקורות ליח"ד מס' 3 ו-4 בשטח של 22.93 מ"ר ליח"ד מס' 3 ו-5.37 מ"ר ליח"ד מס' 4, המרפסות מוצעות במסגרת קווי הבינוי, אך היות והתקבלה הנחיה להתאים את הבקשה במדויק לנספח הבינוי - יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולהציע בינוי כנדרש. מס' קומות : מותר : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת קומה וקומת מרתף בהתאם למותר. גובה בניה : מותר : +9.45 מ', מוצע : בניה בגובה של 9.45 מ' בהתאם לנספח הבינוי - כמותר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מוגשת ע"י כל בעלי הנכס, 100% חתימות. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, המוצע בהינף אחד - כמותר. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ז) : המבנים המסומנים בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.		

אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, בקרה הנדסית - אושר, אך בוצעו שינויים בתוכנית ולכן תנאי לקבלת היתר יהא הגשת אישור התואם לתוכנית העדכנית. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינו במסגרת קווי הבניין המותרים, הבינוי כולל ממ"דים, מרפסות גג ותוספת קומות, המוצע עומד בהוראות תוכנית 13130 - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מדובר בבקשה ברחוב : חיים הלר 16, גבעת מרדכי קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית ובו 4 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות ל4 הדירות הקיימות במפלס הקרקע וקומה א' הכוללות ממ"ד מחוץ לקווי הבניין המאושרים מרפסות זיז ומרפסות גג. בנוסף, לדירה מס' 2 מוצעת תוספת קומת מרתף ולדירה מס' 4 מוצעת תוספת קומת ב' הבקשה כוללת הריסת גדרות פיתוח, חפירת קרקע מחוץ לגבולות החלק ומעלית חיצונית. הוראות התוכנית כוללות סעיפי סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניין מירבי / קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד והתוכנית המוצעת מהווה סטייה ניכרת כמפורט להלן :	08/02/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

הגובה הסופי המוצע גבוה מהמותר – הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית: $745.83 = +9.45$ הגובה המוצע: $746.93 = +10.55$ חורג מהמותר הגובה הסופי מעוגן כסעיף סטייה ניכרת יש להנמיך את מעקה הגג שכן מדובר בגג ללא שימוש ולהתאים את הגובה הסופי לנספח הבינוי במדויק. קווי הבניין בקומת המרתף מוצעת חפירה מחוץ לגבולות החלקה ע"ג חלקה בבעלות עיריית ירושלים ובניית קיר תמך בגובה 2.50 מ' אשר אינו גובל בין מגרשים ועומד בתקנות בנייה במרווחים על כן מהווה סטייה ניכרת. יש לקבל את הסכמת מחלקת נכסים לחפירה כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. בקומה א מבוקשים גשרונים למעלית אשר אינם מובילים לבניין כמותר בתב"מ 5022 א' אלא מתחברים למרפסות זיז ומהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. מרפסות זיז בקומת הקרקע : מוצעות מרפסות לדירות מחוץ לקווי הבניין המאושרים בחזית קדמית דרומית ומהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. ניתן יהיה לצמצם את שטח המרפסות ולהפוך אותם לגשרונים מכוח תכנית 5022 א' על מנת לעבור דרכם למעלית המוצעת בלבד.		

יתר השטח יוסר מהבקשה. ממדים בחזית אחורית מוצעים ממ"דים עבור 4 יח"ד הקיימות בחריגה מקווי הבניין. בהתאם לטבלה 5 בהוראות התוכנית שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. המוצע אינו תואם לדרישה שכן מבוקש ע"ח שטחי שירות מעבר לשטח המותר בטבלה – שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת - 12.64 מ"ר שטח מוצע – 61.24 מ"ר. חורג מהמותר יש לתכנן את הממ"דים בעמודה כחלק מהשטחים העיקריים וכחלק מהרחבת התוספת המותרת בתבע. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת עפ"י תכנית : 710.18 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 567.77 מ"ר יש להפריד את חישוב השטח העיקי מתחת לכניסה הקובעת קומת המרתף. יש להוסיף את שטח המרפסת הכלואה המוצעת בקומה ב' לשטחים העיקריים המוצעים יש להוסיף את שטחי הממ"דים לשטחי הבניה המוצעים בהתאם להוראות התוכנית.		

מרפסות גג בקומה ב' מוצעת מרפסת גג כלואה בין 4 קירות אשר נחשבת כשטח עיקרי לכל דבר ועניין יש להוסיף את חישובה לשטחים העיקריים המוצעים התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : אגף שפי"ע – אושר מתאריך 15.11.22 פיצוי נופי יהיה שתילת עץ בוגר וחיבורו למערכת השקיה בתמורה לעץ הדקל שנעקר היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 10.11.22 תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		

לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה ברחוב: חיים הלר 16, גבעת מרדכי קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית ובו 4 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות ל-4 הדירות הקיימות במפלס הקרקע וקומה א' הכוללות ממ"ד מחוץ לקווי הבניין המאושרים מרפסות זיז ומרפסות גג. בנוסף, לדירה מס' 2 מוצעת תוספת קומת מרתף ולדירה מס' 4 מוצעת תוספת קומת ב' הבקשה כוללת הריסת גדרות פיתוח, חפירת קרקע מחוץ לגבולות החלק ומעלית חיצונית. הוראות התוכנית כוללות סעיפי סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניין מירבי / קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד והתוכנית המוצעת מהווה סטייה ניכרת כמפורט להלן: הגובה הסופי המוצע גבוה מהמותר – הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית: $745.83 = +9.45$ הגובה המוצע: $746.93 = +10.55$ חורג מהמותר הגובה הסופי מעוגן כסעיף סטייה ניכרת יש להנמיך את מעקה הגג שכן מדובר בגג ללא שימוש ולהתאים את הגובה הסופי לנספח הבינוי במדויק. קווי הבניין בקומת המרתף מוצעת חפירה מחוץ לגבולות החלקה ע"ג חלקה בבעלות עיריית ירושלים	01/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת

ובניית קיר תמך בגובה 2.50 מ' אשר אינו גובל בין מגרשים ועומד בתקנות בנייה במרווחים על כן מהווה סטייה ניכרת. יש לקבל את הסכמת מחלקת נכסים לחפירה כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. בקומה א מבוקשים גשרונים למעלית אשר אינם מובילים לבניין כמותר בתב 5022 א' אלא מתחברים למרפסות זיז ומהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. מרפסות זיז בקומת הקרקע : מוצעות מרפסות לדירות מחוץ לקווי הבניין המאושרים בחזית קדמית דרומית ומהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. ניתן יהיה לצמצם את שטח המרפסות ולהפוך אותם לגשרונים מכוח תכנית 5022 א' על מנת לעבור דרכם למעלית המוצעת בלבד. יתר השטח יוסר מהבקשה. ממדים בחזית אחורית מוצעים ממ"דים עבור 4 יח"ד הקיימות בחריגה מקווי הבניין. בהתאם לטבלה 5 בהוראות התוכנית שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.		

המוצע אינו תואם לדרישה שכן מבוקש ע"ח שטחי שירות מעבר לשטח המותר בטבלה – שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת - 12.64 מ"ר שטח מוצע – 61.24 מ"ר. חורג מהמותר יש לתכנן את הממ"דים בעמודה כחלק מהשטחים העיקריים וכחלק מהרחבת התוספת המותרת בתבע. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת עפ"י תכנית : 710.18 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 567.77 מ"ר יש להפריד את חישוב השטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת קומת המרתף. יש להוסיף את שטח המרפסת הכלואה המוצעת בקומה ב' לשטחים העיקריים המוצעים יש להוסיף את שטחי הממ"דים לשטחי הבניה המוצעים בהתאם להוראות התוכנית. מרפסות גג בקומה ב' מוצעת מרפסת גג כלואה בין 4 קירות אשר נחשבת כשטח עיקרי לכל דבר ועניין יש להוסיף את חישובה לשטחים העיקריים המוצעים התנגדויות לא התקבלו		

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אגף שפ"ע – אושר מתאריך 15.11.22 פיצוי נופי יהיה שתילת עץ בוגר וחיבורו למערכת השקיה בתמורה לעץ הדקל שנעקר היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 10.11.22		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13130 תחילת תוקף: 15/09/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ב מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש: 1 התכנית הנ"ל מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת	31/01/2023	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניין מירבי / קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד הגובה הסופי המוצע גבוה מהמותר – מותר – $9.45 + = 745.83$ מוצע – $10.55 + = 746.93$ ומהווה סטייה ניכרת עפ"י הוראות התוכנית – נא לצמצם ולהתאים לנספח הבינוי קווי הבניין בקומת המרתף מוצעת חפירה מחוץ לגבולות החלקה ובניית קיר תמך בגובה 2.50 מ' אשר אינו גובל בין מגרשים ועומד בתקנות בנייה במרווחים על כן מהווה סטייה ניכרת. בקומה א מבוקשים גשרונים למעלית אשר אינם מובילים לבניין כמותר בתב"ע 5022 א' אלא מתחברים למרפסות זיז ומהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקית לעניין: מס' יח"ד מירבי, גובה הבניה המירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים. המוצע אינו תואם לדרישה פורסמו הקלות מנספח בינוי מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת		

-אין מניעה בהתאם למדיניות מהנדס העיר הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בנית מרפסת בחזית מזרחית מחוץ לקקו בנין בשיעור של 30 ס"מ – הוראות התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לצמצום המרווח בין קווי הבניין לגבול המגרש על כן לא ניתן יהיה לבקש הקלה בגין המרפסת כאמור. ממדים בחזית אחורית מוצעים ממ"דים עבור 4 יח"ד הקיימות בחריגה מקווי הבניין. בהתאם לטבלה 5 בהוראות התוכנית שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. המוצע אינו תואם לדרישה שכן מבוקש ע"ח שטחי שירות מעבר לשטח המותר בטבלה – שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת - 12.64 מ"ר שטח מוצע – 61.24 מ"ר. חורג מהמותר יש לתכנן את הממ"דים בעמודה כחלק מהשטחים העיקריים וכחלק מהרחבת התוספת המותרת בתבע. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 מס' קומות מוצע: 4 תואם למותר גבהים הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית: $745.83 = +9.45$ הגובה המוצע: $746.93 = +10.55$		

חורג מהמותר הגובה הסופי מעוגן כסעיף סטייה ניכרת יש להנמיך את מעקה הגג שכן מדובר בגג ללא שימוש ולהתאים את הגובה הסופי לנספח הבינוי במדויק. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת עפ"י תכנית : 710.18 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 567.77 מ"ר יש להפריד את חישוב השטח העיקי מתחת לכניסה הקובעת קומת המרתף. יש להוסיף את שטח המרפסת הכלואה המוצעת בקומה ב' לשטחים העיקריים המוצעים יש להוסיף את שטחי הממ"דים לשטחי הבניה המוצעים בהתאם להוראות התוכנית. מרפסות זיז בקומת הקרקע : מוצעות מרפסות לדירות מחוץ לקווי הבניין המאושרים בחזית קדמית דרומית ומהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. ניתן יהיה לצמצם את שטח המרפסות ולהפוך אותם לגשרונים מכוח תכנית 5022א' על מנת לעבור דרכם למעלית המוצעת בלבד. יתר השטח יוסר מהבקשה. בקומה א' מוצעות מרפסות זיז לכיוון חזית קדמית מזרחית בהתאם לנספח הבינוי אין מניעה לאשר בנוסף,		

מוצעת הגדלת מרפסות הזיז על מנת ליצור מעבר יציאה מהמעלית קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת הגדלת מרפסות הזיז לעומק 3.43 מ' אינה תאפשר מאחר ואינה עומדת בהוראות תכנית 5022 א שכן הגשרון מחויב להיות צמוד למבנה. מרפסות גג בקומה א' מוצעת מרפסת גג לדירה 4 בחזית דרומית בתוך קווי הבניין המאושרים אין מניעה לאשר בקומה ב' מוצעת מרפסת גג כלואה בין 4 קירות אשר נחשבת כשטח עיקרי לכל דבר ועניין יש להוסיף את חישובה לשטחים העיקריים המוצעים לכיוון חזית דרומית מוצעת מרפסת גג נוספת אין מניעה לאשר תכנית חיזוקים הוראות התוכנית כוללות את הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת עפ"י דרישת ת"י 413. התקבלה חו"ד הנדסית בתאריך 29.1.23 מאינג' דייגו פרסובסקי על כך שתוספות הבנייה המוצעות מופרדות ע"י תפר תקני מהמבנה ומוגדרות בתור "שינוי מותר".		

התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אגף שפ"ע – אושר מתאריך 15.11.22 פיצוי נופי יהיה שתילת עץ בוגר וחיבורו למערכת השקיה בתמורה לעץ הדקל שנעקר היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 10.11.22 נדרשים תיקונים ע"ג תכנית a		
הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניית מעלית - הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניית ממדים מעבר לקו הבנין - הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניה שלא בהינף אחד - הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניית מרפסת בחזית מזרחית מחוץ לקקו בנין בשיעור של 30 ס"מ -	12/06/2022	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	תנאי להעברה לגורמים - אישור מח' נכסים לחפירה המוצעת מחוץ לגבולות החלקה	11
	הריסת המסומן בצהוב בתחום החלקה	12
	הגשת נוהל בקרה הנדסי מעודכן	13

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינו במסגרת קווי הבניין המותרים, הבינוי כולל ממ"דים, מרפסות גג ותוספת קומות, המוצע עומד בהוראות תוכנית 13130, יש להסיר את מרפסות הגג המוצעות בשונה מנספח ולהציע בינוי כנדרש.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.02.2023 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והתוכנית חריגה במידה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה, קווי בניין ושטחי הבניה, בנוסף נדרשו תיקונים נוספים ע"ג התוכנית, כעת, ע"ב התאים את הבקשה לנספח הבינוי ואין מניעה לאשר.

נספח בינוי :

בהתאם להנחיה שניתנה לע"ב הבקשה קיבלה אורכה בכדי להציע תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק, ולכן לא ניתן לאשר מרפסות גג במקום בינוי מוצע - יש להציע בינוי בהתאם לנספח הבינוי ולבטל את מרפסות הגג המוצעות.

קווי בניין :

חזית דרומית - מוצעות מדרגות גישה ליח"ד מס' 4 בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המוצע גבוה מהמותר - יש להזיז את המדרגות המוצעות לכיוון מזרח כך שיהיו במסגרת קווי הבניין המותרים.

שטח בניה :

ע"ב לא הציע את כל השטחים המותרים מכח נספח הבינוי, ובהתאם להנחיה שהתקבלה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת התוכנית לנספח במדויק, ולכן יש להציע בינוי מלא בקומות א' ו-ב' בהתאם לנספח הבינוי - תנאי להפצה לגורמים יהא התאמת התוכנית במדויק לנספח הבינוי.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +3.10, חזית דרומית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 14.85 מ"ר במסגרת קווי הבניין בשונה מנספח הבינוי, היות והתקבלה הנחיה להתאים את הבקשה לנספח הבינוי במדויק - יש להסיר את המרפסת המוצעת ולהציע בינוי.

קומה ב', מפלס +6.20 : חזית מזרחית : מוצעות מרפסות גג לא מקורות ליח"ד מס' 3 ו-4 בשטח של 22.93 מ"ר ליח"ד מס' 3 ו-5.37 מ"ר ליח"ד מס' 4, המרפסות מוצעות במסגרת קווי הבניין, אך היות והתקבלה הנחיה להתאים את הבקשה במדויק לנספח הבינוי - יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולהציע בינוי כנדרש.

הריסות :

עפ"י סעיף 4.1.2(ז) : המבנים המסומנים בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.

אישורי גורמים :

בקרה הנדסית - אושר, אך בוצעו שינויים בתוכנית ולכן תנאי לקבלת היתר יהא הגשת אישור התואם לתוכנית העדכנית.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2019/0024.01</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת בי"ס לאמנויות-24 כיתות וספריה, חדר טרפו תת"ק, הריסת ספריה(תיק בניין 74/123)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י חברת "מוריה"
עורך הבקשה	מוסקו צבי
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אוכואן א - צפא , באב א-זהרה אחואן א-צפא
באב אל זהרה

גוש	חלקה	בשלמות
30058	98	כן
30057	204	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1981	תחילת תוקף	12/08/1976			
1981	תחילת תוקף	12/08/1976			
1981	תחילת תוקף	12/08/1976			
1981א	תחילת תוקף	05/07/1984			
465229	תחילת תוקף	04/01/2025			

תאור הבקשה

בשכונת באב א זהרה בגוש 30058 חלקה 98,204, ברח' אוכוואן א-צפא, מוצע מבנה חדש בן 6 קומות עבור בית ספר לאומנויות 24 כיתות וספריה. כמו"כ מוצע חדר טרפו בקומה התת"ק של המבנה במפלס $-7.53 = +756.95$.

החניה לבית הספר מוצעת בחניון תת קרקעי במפלס $+3.75 = +760.73$ והכניסה אליו הינה מצידה הצפון מערבי של החלקה.

בנוסף, בצידה המערבי של החלקה קיים מבנה ספריה (ת.ב 1974/123.00) המוצע להריסה במסגרת בקשה זו.

הכניסה הראשית למתחם ב"ס מוצעת מצידה הדרום – מערבי של החלקה והכניסה למבנה מוצעת מצידו הדרומי של המבנה במפלס $+764.48 = +0.00$.

עוד מוגשת בקשה (מס' הגשה 765627) עבור חפירה ודיפון לבקשה זו, אשר נמצא בשלב של פתיחת תיק.

בצדה הדרום-מזרחי של החלקה ת.ב. 246/2019 -אושר היתר עבור בית תרבות, אשר לא נכלל בבקשה זו.

קומה 1- מפלס $+760.73 = -3.75$: כניסה ויציאה לחניון תת קרקעי מצדה המזרחי והמערבי של החלקה, 2 מחסנים, ח. טרפו, חדר אשפה.

כניסה מצידה הצפון-מערבי לחלקה המוביל לכניסה למבנה הספריה הכולל : ספריה, חדרי הנהלה ומטבחון, ח. ציוד, שירותים, 2 מעליות ו-2 גרמי מדרגות המובילים לקומות העליונות, מעבר מקשר בין הספריה לחניון ע"י מבואה, מדרגות ומעלית, יציאה למרפסת גזוזטרה ומדרגות פיתוח.

קומת קרקע מפלס $+764.48 = +0.00$: כניסה ראשית למבנה ב"ס מצידו הדרומי של המבנה, ח. שומר, מזכירות וחדרי הנהלה, ח. ציוד, ח. אחות, ממ"מ המשמש ח. יועץ + ח. מועצת תלמידים, ח. שהיה, קפיטריה, מחסן, ח. טכנולוגיה, 3 ח. לימוד פרטני, ח. הלבשה, ח. עבודה פרטנית, ח. עזר, ח. ציוד, שירותים, 3 גרמי מדרגות, מעלית ויציאה לחצר צפונית.

עוד מוצע במפלס זה כניסה למבואת כניסה חיצונית מקורה הכוללת : חדר מדרגות חיצוני מקורה. כניסה למבנה הספריה הכולל : חלל ספריה, ממ"מ המשמש כח. מולטימדיה, גרם מדרגות ומעלית.

קומה א מפלס $+768.18 = +3.60$: 4 כיתות (מתוכם 1 כיתה שמע), ח. עזר, ח. מוקד לוגיסטי, מחסן חומרים מסוכנים, ח. מדע וטכנולוגיה, ממ"מ המשמש ל ח. רכוז. ח. עבודה פרטנית, ממ"מ המשמש לח. מורים + פינת שהייה, חלל כפול, גשר מעבר המקשר בין מבנה ב"ס למבנה הספריה שבמפלס זה משמש את ב"ס, 2 ח. עזר, ח. טכנולוגיה, ח. אב בית, שירותים, 4 גרמי מדרגות, 2 מעליות, 2 מרפסות.

קומה ב מפלס $+771.88 = +7.40$: 8 כיתות (מתוכם 2 כיתות שמע), ממ"מ המשמש ל ח. רכוז. ח. עבודה פרטנית, ממ"מ המשמש למעבדת מחשבים וח. שרות מחשבים, ח. עזר, ח. סגל, ח. רכוז, חלל כפול, 2 אזורי ישיבה על טריבונוט, 2 אזורי שירותים, 4 גרמי מדרגות, 2 מעליות ויציאה למרפסת דרומית.

קומה ג מפלס $+775.58 = +11.10$: 8 כיתות (מתוכם 2 כיתות שמע), ממ"מ המשמש ל ח. רכוז. ח. עבודה פרטנית, ממ"מ המשמש לח. טכנולוגיה, מעבדת מחשבים, ח. מורים, פ. שהייה למורה, ח. רכוז, ח. סגל, ח. עזר, חלל כפול, 2 אזורי ישיבה על טריבונוט, שירותים, 4 גרמי מדרגות, מעלית ויציאה למרפסת דרומית.

קומה ד מפלס $+779.28 = +14.80$: 4 כיתות (מתוכם 1 כיתה שמע), כיתה ח. מיוחד, ממ"מ המשמש ל ח. רכוז וח. עבודה פרטנית, ממ"מ המשמש לח. טכנולוגיה, ח. מדע וטכנולוגיה, ח. מוקד לוגיסטי, מחסן חומרים מסוכנים, 2 ח. עבודה פרטנית, ח. סגל, ח. עזר, 2 אזורי חלל כפול, חלל רב תכליתי, שירותים, 3 גרמי מדרגות פנימיים, מעלית ויציאה למרפסת גג דרום-מערבית עם מגרש מיני כדורסל, טריבונוט ישיבה וגרם מדרגות חיצוני שמאפשר הנגשה מהקומות התחתונות ללא מעבר במבנה ב"ס.

קומת גג מפלס $+782.88 = +18.40$: גג שימושי, עליה לגג ע"י 2 גרמי מדרגות ממבנה ב"ס ומשמש בחלקו כמגרש כדורעף, ספסלי טריבונוט ובחלקו משמש כגג טכני בגבהים משתנים.

גגות עליוניים מפלס $+782.88 = +18.40$: גגות בגבהים משתנים. החלל הכפול מקורה בסקייליט, קירוי רפפות אלומיניום מעל מגרש מיני כדורסל בקומה ד מפלס $+779.28 = +14.80$, קירוי רפפת אלומיניום מעל טריבונוט הישיבה בקומת הגג במפלס $+782.88 = +18.40$.

שטחים : שטח עיקרי : 7,520.99 מ"ר

שטח שרות : 2,622.02 מ"ר

סה"כ שטחים : 10143.01 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : מוצעת בקומה תת קרקעית של המבנה, מוצעים 6 מ"ח+ 3 מ"ח לנכה+ מפרץ הורדה.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	המלצת המחלקה :
	רקע: הבקשה נפתחה במחלקת מבני"צ במרץ 2022, ונבדקה ע"פ תוכנית 1981א החלה במקום ותוכנית בינוי אשר אושרה במאי 2022 (ופורסמה ליידוע הציבור), במקביל קודמה תוכנית מע"ר צפון 465229 אשר אושרה בינואר 2025.
	הבקשה תואמת את תכנית 465229 החלה על המקום וקובעת :
	(א) סעיף 1.6- שינוי תוכנית 1981א כמפורט בתוכנית 465229, יתר הוראות 1981א ממשיכות לחול.
	כפיפות לתוכנית 5166ב.
	(ב) סעיף 1.7- מסמכי התוכנית : הוראות ותשריט התוכנית- מחייבים. נספחים-לא רלוונטיים לבקשה זו.
	(ג) סעיף 1.9- הגדרות בתוכנית-מפלס הכניסה הקובעת :
	מפלס הכניסה הקובעת בבניין חדש יהיה אחד מבין הבאים ויקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו :
	1-מפלס הבניין הקיים בחלקה טרם הריסתו לטובת בניין חדש.
	2-במקרה שהחלקה "כלואה" בין חלקות אחרות ואיננה צמודה למדרכה, מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס הכניסה לבניין הקיים בחלקה וייקבע על פי תכנית מדידה ותיק התיעוד.
	(ג) סעיף 4.6-מבנים ומוסדות ציבור :
	(1) שימושים- תא שטח 215 : חינוך, תרבות וחניון תת"ק.
	4.6.2 (א) הוראות בינוי :
	ב תא שטח 215 - הספרייה העירונית . תוספת הבניה תהא לפי טבלה 5 .

(ב) מפלס הכניסה הקובעת : מפלס הכניסה הקובעת למבנה הנדון נקבע ע"פ סעיף 1.9 לעיל, אשר תואם את נתוני המגרש והמצב בשטח : מפלס הכניסה לספריה נקבע ע"פ "מפלס הבנין הקיים בחלקה טרם הריסתו לטובת בנין חדש" : בחלקה מוצע מבנה ספריה להריסה (אשר מפלס הכניסה שלו גבוה ב- 2.5 מ' ממפלס הרחוב) ובמקומו יבנה מבנה ספריה חדש במפלס 762.21 הגבוה ממפלס הרחוב שהינו 760.48. מפלס הכניסה לבי"ס שהינו 764.48 הנמצא בחלקה "כלואה", ונקבע ע"פ הכניסה לבניין הקיים בחלקה שהינו בית התרבות (במפלס 764.48) . טבלה 5 : גודל המגרש - 6297.16 מ"ר. שטחי בניה - מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-180%, שרות-10%. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי-0, שרות-35%. קומות - 5 , הערה (7) : קומה אחרונה בנסיגה. קווי בנין - 3 מ' מכל הצדדים. הערות לטבלה : ו. חל איסור ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מהתכנית. ח. חניה מקורה/תת קרקעית בהתאם לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, לרבות השטח המיועד למעלית לרכב. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבנייה. סעיף 6.17 - חניה : סעיף (1) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה סעיף (3) בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובה על הקמת חניה תת קרקעית בכפוף להוראות הבינוי המפורטות להלן : (א). החניה התת קרקעית תיבנה בתחום קווי הבניין המפורטים בסעיף 4.1.2 (ב) (3) לתכנית*.		

(ג). רצפתה של הקומה העליונה של חניה תת קרקעית תהיה נמוכה לפחות ב 1.5 מטר ממפלס הרחוב שבנקודת הכניסה לחניה. (ד). בתכנון מיקום רמפה יילקח בחשבון מיקומם של העצים לשימור. *סעיף 4.1.2 (ב)(3) לתכנית : קווי הבניין המירביים לבנייה תת קרקעית יהיו כמפורט להלן : א. קו בניין קדמי - בהתאם לקו הבניין העל קרקעי במגרש. ב. קו בניין צידי ואחורי יקבע כקו בניין 0 ובלבד שהתכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח החלקה. סעיפים 6.24/25 -תנאים למתן היתר. סעיף 6.26 - סטיה נכרת : 1. מספר הקומות כמצוין בהוראות התכנית ובהתאם לטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב סטייה ניכרת מתכנית. 2. קווי בניין המרביים המפורטים במסמכי התכנית' הינם מחייבים. סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת מתכנית. 3. הגדרות מפלס הכניסה הקובעת וקומת המסד בהתאם לסעיף 1.9 הינן הוראות מחייבות וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת מתכנית. הבקשה תואמת את תכנית 1981א החלה על המקום וקובעת : (א) סעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62', 1981. (ב) סעיף 8- שטח לבניין ציבורי : ייעוד השטח הוא לספריה, לתיאטרון וכן לשימושים נוספים ההולמים את מרכז התרבות ככל שיוחלט ע"י הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית. שטחים : תוכנית 1981 א : לא קבעה שטחים. תוכנית 465229 : מעל הקרקע : עיקרי : 11334.88 שירות : 629.71 סה"כ :		

11,964.59 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 0 שירות : 2204 סה"כ : 2204 מ"ר סה"כ שטחים תוכנית בינוי : 14,168.59 מ"ר . מוצע : מעל הקרקע: עיקרי : 6886.64 שירות : 1202.16 סה"כ : 8088.8 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 634.35 שירות : 1419.86 סה"כ : 2054.21 סה"כ : 10,143.01 מ"ר קיים (ת.ב. 2019/246) : 1,976.96 מ"ר סה"כ כללי בחלקה קיים + מוצע : 12,119.97 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : החניה מתוכננת בקומה התת קרקע אשר משותפת ל- 2 הפונקציות במגרש : בית תרבות (מבוקש בבקשה נפרדת ת.ב. 2019/246) ובי"ס לאומנויות המבוקש בבקשה זו. הכניסה/יציאה לחניון ממזרח וממערב נמצאות על תאי שטח (98,204) אשר הופקעו לטובת גישה לחניון. עבור בי"ס לאומנויות מוצעים 6 מ"ח+3 מ"ח לנכה (חניות הנכים משותפים לבית התרבות ובי"ס)+ מפרץ הורדה. מבוקש בהקלה 3 מ"ח מעבר לגבול מגרש, מצידו המזרחי. חשוב לציין כי מפרץ ההורדה המוצע מעבר לגבול מגרש מצידו המערבי, על שטח של מגרש חניה קיים, ועדיין אינו מוסדר. לידיעת הועדה : טרם פורסמה הקלה לעניין מפרץ ההורדה ממערב אשר מוצע מעבר לגבולות המגרש ברח' אחואן אל צפא. מדובר על שטח חניה פרטית עם מתנגדים, אשר מקודם בהליך הפקעה, ונבחנת היתכנותו במחלקת תושבי"ה. לעניין ההפקעות (תאי שטח 98,204), התקבל אישור במייל ממוטרו ערן בתאריך 25.4.23 : "אנו מאשרים שבוצע הפקעה (לפי סעיפים 5-7) בשטח הפרויקט		

שבנדון". לעניין 3 החניות מעבר לגבול מגרש, התקבל אישור במייל מאולג בתאריך 28/2/23 : " מאושר לתכנן באל יעקובי". לעניין זה פורסמה הקלה. סיכום במייל מיום 10/5/23 : סוכם כי חו"ד של אולג לנספח תנועה, והתייחסות להפקעת מפרץ ההורדה ממערב תוטמע בשלב הפניה לגורמים. טבלת מאזן חניה : הערה: טבלת מאזן החניה תוקנה לאחר פרסום-בעקבות טעות סופר. שימוש : בית תרבות (מתנ"ס) ת.ב. 2019/246 , תקן : 1: 50 , דרוש : 39 מ"ח+20 מ"ח לאופניים+20 מ"ח לאופנועים, מתוכנן : 39 מ"ח+20 מ"ח לאופניים+20 מ"ח לאופנועים + 3 חניות נכה המשותפות לבי"ס. שימוש : בי"ס לאומנויות : בי"ס חט"ב : תקן : 1: 1, דרוש : 12 מ"ח+ מפרץ הורדה , מתוכנן : 3 מ"ח. בי"ס חט"ע : תקן : 2: 1, דרוש : 24 מ"ח+ מפרץ הורדה , מתוכנן : 6 מ"ח. בנוסף מתוכננים לבי"ס : 21 מ"ח לאופניים+18 מ"ח לאופנועים+ 3 חניות נכה המשותפות לבית תרבות. סה"כ מוצע לבית תרבות+בי"ס לאומנויות : 48 מ"ח הכוללים 3 מ"ח לנכים+ 41 מ"ח לאופניים+38 מ"ח לאופנועים. הערות : החניות הדרושות חושבו לפי 1/4 מהתקן-ע"פ סעיף		

מס' 14.6.3א לפי תוכנית 5611א. שטח בייס הוא כ- 7521.39 מ"ר (24 כיתות, 840 תלמידים). סה"כ מוצעות 48 מ"ח, מתוכם 3 חניות לנכים. מפרץ באורך 16 מ' מספק, ולכן אין צורך בשני מפרצים. מיקום המפרץ נמצא בשטח המיועד להפקעה לטובת זכות הדרך ברחוב אחואן אל צפא. להכרעת הוועדה : 1. על פי סעיף 14.6.3 א', רשאית הוועדה לאשר תקן חניה עד לרבע מתקן החניה לפי המפורט להלן : לפי תקן חטי"ב : דרוש - 12 מ"ח מבקשים לפטור מ-9 מ"ח ולאשר 3 מ"ח. לפי תקן חטי"ע : דרוש - 24 מ"ח מבקשים לפטור מ-18 מ"ח ולאשר 6 מ"ח. 2. לבחון את פתרון מפרץ ההורדה המוצע ממערב, מחוץ לגבולות המגרש. הערה חשובה!!! במסגרת בקשה זו תוכנן מתחם חניה משותף עבור הבקשה שלפנינו וכן עבור מבנה בית התרבות שהוגש בהיתר נפרד בת.ב. 2019/246 התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 5/12/2023 : " אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד . עבור מתנ"ס ובי"ס דרוש 63 מ"ח עפ"י התקן מוצע 45 מ"ח בגבול החלקה עפ"י סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לאשר לבי"ס עד לרבע מהתקן . מוצע 3 מפרצי הורדה לרכב פרטי ברחוב אל יעקובי + מפרץ הורדה לאוטובוסים ברחוב אל צפא תנאי להיתר- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנ ית" . תוכנית בינוי : תוכנית הבינוי קודמה בשלב פתיחת הבקשה, כיון שתוכנית מע"ר מזרח טרם אושרה בשלב זה.		

הוגשה, אושרה ופורסמה ליידוע הציבור תוכנית בינוי 418ב לצורך קביעת קווי בנין, שימושים ושטחים. התכנית אושרה בתאריך 31/05/2022 . להלן החלטת הוועדה : תכנית בינוי 184ב' נדונה ואושרה בתאריך 2022/31/5 בתנאים : " לאור חוות הדעת של אגף תושי"ה לתכנית, מחליטה הוועדה כי תתאפשר בעתיד הגדלת החניון התת-קרקעי לטובת חניון ציבורי, מבלי הדבר יצריך תכנית בינוי נוספת. יש לשפר את המופע של החניון לכיוון צפון כפי שהוצג למהנדס העיר. אין באישור תכנית זו משום שינוי או הגדלת זכויות הבניה בתכנית המאושרת " במסגרת פרסום הבקשה פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : ליידוע הציבור בדבר בניה חדשה בהיקף של כ-10,143 מ"ר ב-6 קומות, שתבנה במגרש ציבורי/ הבינוי נשוא הבקשה היתר ישמש לבית ספר לאומנויות 24 כיתות וספריה הכוללת קומת חניה במפלס התחתון וחדר טרפו בכפוף לתכנית 1981א ובכפוף לאישור תכנית בינוי שמספרה 418ב שאושרה ב-31/5/22 הקלה מקו בניין קדמי בדבר בנית גזוזטרה המבוקשת 1.07 מ" בהתאם לסעיף 2 (5) (א) שבתקנות סטיה נכרת מתכנית המאשר בליטת גזוזטראות עד 1.20 מ" הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1, בדבר חריגה של 3 מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת או מאושרת" לפי תכנית 2639 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום התנגדויות : 11/7/2023 אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.		

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 465229 תחילת תוקף : 04/01/2025 ייעוד הקרקע : מבנה ציבור תכניות כפופות : מתאר 62, 1981, 1981א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן קווי בניין אין חריגה מקווי הבנין מספר קומות 5 קומות גבהים פ.ב $+840.00 = 782.88$ שטחי בניה שטחים עיקריים : 7520.99 מ"ר	12/02/2025	חוות דעת תכנונית

שטחי שרות : 2622.02 מ"ר ממדים 10 מממ"ים תנאים טרם דיון מולאו התנגדויות לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית רקע: הבקשה נפתחה במחלקת מבני"צ במרץ 2022, ונבדקה ע"פ תוכנית 1981א החלה במקום ותוכנית בינוי אשר אושרה במאי 2022 (ופורסמה ליידוע הציבור), במקביל קודמה תוכנית מע"ר צפון 465229 אשר אושרה בינואר 2025. הבקשה תואמת את תכנית 465229 החלה על המקום וקובעת: (א) סעיף 1.6- שינוי תוכנית 1981א כמפורט בתוכנית 465229, יתר הוראות 1981א ממשיכות לחול. כפיפות לתוכנית 5166ב. (ב) סעיף 1.7- מסמכי התוכנית: הוראות ותשריט התוכנית- מחייבים. נספחים-לא רלוונטיים לבקשה זו. (ג) סעיף 1.9- הגדרות בתוכנית-מפלס הכניסה הקובעת: מפלס הכניסה הקובעת בבניין חדש יהיה אחד מבין הבאים ויקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו: 1-מפלס הבניין הקיים בחלקה טרם הריסתו לטובת בנין חדש. 2-במקרה שהחלקה "כלואה" בין חלקות אחרות ואיננה צמודה למדרכה, מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס הכניסה לבניין הקיים בחלקה וייקבע על פי תכנית מדידה ותיק התיעוד.		

(ג) סעיף 4.6-מבנים ומוסדות ציבור : (1) שימושים- תא שטח 215 : חינוך, תרבות וחניון תת"ק. 4.6.2 (א) הוראות בינוי : ב תא שטח 215 - הספרייה העירונית . תוספת הבניה תהא לפי טבלה 5 . (ב) מפלס הכניסה הקובעת : מפלס הכניסה הקובעת למבנה הנדון נקבע ע"פ סעיף 1.9 לעיל, אשר תואם את נתוני המגרש והמצב בשטח : מפלס הכניסה לספריה נקבע ע"פ "מפלס הבנין הקיים בחלקה טרם הריסתו לטובת בנין חדש" : בחלקה מוצע מבנה ספריה להריסה (אשר מפלס הכניסה שלו גבוה ב2.5 מ' ממפלס הרחוב) ובמקומו יבנה מבנה ספריה חדש במפלס 762.21 הגבוה ממפלס הרחוב שהינו 760.48. מפלס הכניסה לבי"ס שהינו 764.48 הנמצא בחלקה "כלואה", ונקבע ע"פ הכניסה לבניין הקיים בחלקה שהינו בית התרבות (במפלס 764.48) . טבלה 5 : גודל המגרש - 6297.16 מ"ר. שטחי בניה - מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-180%, שרות-10%. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי-0, שרות-35%. קומות - 5 , הערה (7) : קומה אחרונה בנסיגה. קווי בנין - 3 מ' מכל הצדדים. הערות לטבלה : ו. חל איסור ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מהתכנית. ח. חניה מקורה/תת קרקעית בהתאם לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, לרבות השטח המיועד למעלית לרכב. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבנייה. סעיף 6.17 -חניה : סעיף (1) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה		

התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה סעיף (3) בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובה על הקמת חניה תת קרקעית בכפוף להוראות הבינוי המפורטות להלן : (א). החניה התת קרקעית תיבנה בתחום קווי הבניין המפורטים בסעיף 4.1.2 (ב) (3) לתכנית*. (ג). רצפתה של הקומה העליונה של חניה תת קרקעית תהיה נמוכה לפחות ב 1.5 מטר ממפלס הרחוב שבנקודת הכניסה לחניה. (ד). בתכנון מיקום רמפה יילקח בחשבון מיקומם של העצים לשימור. *סעיף 4.1.2 (ב) (3) לתכנית : קווי הבניין המירביים לבנייה תת קרקעית יהיו כמפורט להלן : א. קו בניין קדמי - בהתאם לקו הבניין העל קרקעי במגרש. ב. קו בניין צידי ואחורי יקבע כקו בניין 0 ובלבד שהתכנית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח החלקה. סעיפים 6.24/25 -תנאים למתן היתר. סעיף 6.26- סטיה נכרת : 1. מספר הקומות כמצוין בהוראות התכנית ובהתאם לטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב סטייה ניכרת מתכנית. 2. קווי בניין המרביים המפורטים במסמכי התכנית' הינם מחייבים. סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת מתכנית. 3. הגדרות מפלס הכניסה הקובעת וקומת המסד בהתאם לסעיף 1.9 הינן הוראות מחייבות וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת מתכנית. הבקשה תואמת את תכנית 1981א החלה על המקום וקובעת : (א) סעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62', 1981. (ב) סעיף 8- שטח לבניין ציבורי : ייעוד השטח הוא לספריה, לתיאטרון וכן לשימושים נוספים ההולמים את מרכז התרבות ככל שיוחלט ע"י הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.		

שטחים : תוכנית 1981א : לא קבעה שטחים. תוכנית 465229 : מעל הקרקע: עיקרי : 11334.88 שירות : 629.71 סה"כ : 11,964.59 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 0 שירות : 2204 סה"כ : 2204 מ"ר סה"כ שטחים תוכנית בינוי : 14,168.59 מ"ר . מוצע : מעל הקרקע: עיקרי : 6886.64 שירות : 1202.16 סה"כ : 8088.8 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 634.35 שירות : 1419.86 סה"כ : 2054.21 סה"כ : 10,143.01 מ"ר קיים (ת.ב. 2019/246) : 1,976.96 מ"ר סה"כ כללי בחלקה קיים + מוצע : 12,119.97 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : החניה מתוכננת בקומה התת קרקע אשר משותפת ל- 2 הפונקציות במגרש : בית תרבות (מבוקש בבקשה נפרדת ת.ב. 2019/246) ובי"ס לאומנויות המבוקש בבקשה זו. הכניסה/יציאה לחניון ממזרח וממערב נמצאות על תאי שטח (98,204) אשר הופקעו לטובת גישה לחניון. עבור בי"ס לאומנויות מוצעים 6 מ"ח+ 3 מ"ח לנכה (חניות הנכים משותפים לבית התרבות ובי"ס) + מפרץ הורדה. מבוקש בהקלה 3 מ"ח מעבר לגבול מגרש, מצידו המזרחי. חשוב לציין כי מפרץ ההורדה המוצע מעבר לגבול מגרש מצידו המערבי, על שטח של מגרש חניה קיים, ועדיין אינו מוסדר. לידיעת הועדה : טרם פורסמה הקלה לעניין מפרץ ההורדה		

ממערב אשר מוצע מעבר לגבולות המגרש ברח' אחואן אל צפא. מדובר על שטח חניה פרטית עם מתנגדים, אשר מקודם בהליך הפקעה, ונבחנת היתכנותו במחלקת תוש"ה. לעניין ההפקעות (תאי שטח 98,204), התקבל אישור במייל ממוטרו ערן בתאריך 25.4.23 : "אנו מאשרים שבוצע הפקעה (לפי סעיפים 5-7) בשטח הפרויקט שבנדון". לעניין 3 החניות מעבר לגבול מגרש, התקבל אישור במייל מאולג בתאריך 28/2/23 : " מאושר לתכנן באל יעקובי". לעניין זה פורסמה הקלה. סיכום במייל מיום 10/5/23 : סוכם כי חו"ד של אולג לנספח תנועה, והתייחסות להפקעת מפרץ ההורדה ממערב תוטמע בשלב הפניה לגורמים. טבלת מאזן חניה : הערה: טבלת מאזן החניה תוקנה לאחר פרסום-בעקבות טעות סופר. שימוש : בית תרבות (מתנ"ס) ת.ב. 2019/246 , תקן : 1: 50 , דרוש : 39 מ"ח+20 מ"ח לאופניים+20 מ"ח לאופנועים, מתוכנן : 39 מ"ח+20 מ"ח לאופניים+20 מ"ח לאופנועים + 3 חניות נכה המשותפות לבי"ס. שימוש : בי"ס לאומנויות : בי"ס חט"ב : תקן : 1: 1, דרוש : 12 מ"ח+ מפרץ הורדה , מתוכנן : 3 מ"ח. בי"ס חט"ע : תקן : 2: 1, דרוש : 24 מ"ח+ מפרץ הורדה , מתוכנן : 6 מ"ח. בנוסף מתוכננים לבי"ס : 21 מ"ח לאופניים+18 מ"ח לאופנועים+ 3 חניות נכה המשותפות לבית תרבות.		

סה"כ מוצע לבית תרבות+בי"ס לאומנויות : 48 מ"ח הכוללים 3 מ"ח לנכים + 41 מ"ח לאופניים+38 מ"ח לאופנועים. הערות : החניות הדרושות חושבו לפי 1/4 מהתקן-ע"פ סעיף מס' 14.6.3א לפי תוכנית 5611א. שטח בי"ס הוא כ- 7521.39 מ"ר (24 כיתות, 840 תלמידים). סה"כ מוצעות 48 מ"ח, מתוכם 3 חניות לנכים. מפרץ באורך 16 מ' מספק, ולכן אין צורך בשני מפרצים. מיקום המפרץ נמצא בשטח המיועד להפקעה לטובת זכות הדרך ברחוב אחואן אל צפא. להכרעת הוועדה : 1. על פי סעיף 14.6.3 א', רשאית הוועדה לאשר תקן חניה עד לרבע מתקן החניה לפי המפורט להלן : לפי תקן חט"ב : דרוש - 12 מ"ח מבקשים לפטור מ-9 מ"ח ולאשר 3 מ"ח. לפי תקן חט"ע : דרוש - 24 מ"ח מבקשים לפטור מ-18 מ"ח ולאשר 6 מ"ח. 2. לבחון את פתרון מפרץ ההורדה המוצע ממערב, מחוץ לגבולות המגרש. הערה חשובה!!! במסגרת בקשה זו תוכנן מתחם חניה משותף עבור הבקשה שלפנינו וכן עבור מבנה בית התרבות שהוגש בהיתר נפרד בת.ב. 2019/246 התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 5/12/2023 : " אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד . עבור מתנ"ס ובי"ס דרוש 63 מ"ח עפ"י התקן		

מוצע 45 מ"ח בגבול החלקה עפ"י סעיף 14.6.3 רשאת הוועדה לאשר לבי"ס עד לרבע מהתקן . מוצע 3 מפרצי הורדה לרכב פרטי ברחוב אל יעקובי + מפרץ הורדה לאוטובוסים ברחוב אל צפא תנאי להיתר- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית". תוכנית בינוי : תוכנית הבינוי קודמה בשלב פתיחת הבקשה, כיון שתוכנית מע"ר מזרח טרם אושרה בשלב זה. הוגשה, אושרה ופורסמה ליידוע הציבור תוכנית בינוי 418 לצורך קביעת קווי בנין, שימושים ושטחים. התכנית אושרה בתאריך 31/05/2022 . להלן החלטת הוועדה: תכנית בינוי 184ב' נדונה ואושרה בתאריך 2022/31/5 בתנאים : " לאור חוות הדעת של אגף תושי"ה לתכנית, מחליטה הוועדה כי תתאפשר בעתיד הגדלת החניון התת-קרקעי לטובת חניון ציבורי, מבלי הדבר יצריך תכנית בינוי נוספת. יש לשפר את המופע של החניון לכיוון צפון כפי שהוצג למהנדס העיר. אין באישור תכנית זו משום שינוי או הגדלת זכויות הבניה בתכנית המאושרת." במסגרת פרסום הבקשה פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: ליידוע הציבור בדבר בניה חדשה בהיקף של כ-10,143 מ"ר ב-6 קומות, שתבנה במגרש ציבורי/ הבינוי נשוא הבקשה היתר ישמש לבית ספר לאומנויות 24 כיתות וספריה הכוללת קומת חניה במפלס התחתון וחדר טרפו בכפוף לתכנית 1981א ובכפוף לאישור תכנית בינוי שמספרה 418 שאושרה ב-31/5/22 הקלה מקו בניין קדמי בדבר בניה גזוזטרה המבוקשת 1.07 מ" בהתאם לסעיף 2 (5) (א) שבתקנות סטיה נכרת מתכנית המאשר בליטת גזוזטראות עד 1.20 מ" הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1, בדבר חריגה של 3	

מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת או מאושרת" לפי תכנית 2639 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום התנגדויות : 11/7/2023 אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
ליידוע הציבור בדבר בניה חדשה בהיקף של כ-10,143 מ"ר ב-6 קומות, שתבנה במגרש ציבורי/ הבינוי נשוא הבקשה היתר ישמש לבית ספר לאומנויות 24 כיתות וספריה הכוללת קומת חניה במפלס התחתון וחדר טרפו בכפוף לתכנית 1981א ובכפוף לאישור תכנית בינוי שמספרה 418ב שאושרה ב-31/5/22 הקלה מקו בניין קדמי בדבר בנית גזוזטרה המבוקשת 1.07 מ" בהתאם לסעיף 2 (5) (א) שבתקנות סטיה נכרת מתכנית המאשר בליטת גזוזטראות עד 1.20 מ" הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1, בדבר חריגה של 3 מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת או מאושרת" לפי תכנית 2639	20/06/2023	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 פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות	3

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	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	אישור רשות העתיקות
14	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
15	יש להטמיע את פיתוח השטח בצדו הדרום/מזרחי בתחומי גבולות המגרש
16	פתרון למפרץ הורדה ממערב ברחוב אל צפא
17	להוסיף בטבלת מאזן חניה את מס' ת.ב. של בית התרבות

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

המלצת המחלקה:

רקע: הבקשה נפתחה במחלקת מבני"צ במרץ 2022, ונבדקה ע"פ תוכנית 1981א החלה במקום ותוכנית בינוי אשר אושרה במאי 2022 (ופורסמה ליידוע הציבור), במקביל קודמה תוכנית מע"ר צפון 465229 אשר אושרה בינואר 2025.

הבקשה תואמת את תוכנית 465229 החלה על המקום וקובעת:
(א) סעיף 1.6- שינוי תוכנית 1981א כמפורט בתוכנית 465229, יתר הוראות 1981א ממשיכות לחול.

כפיפות לתוכנית 5166ב.
(ב) סעיף 1.7- מסמכי התוכנית: הוראות ותשריט התוכנית-מחייבים. נספחים-לא רלוונטיים לבקשה זו.

(ג) סעיף 1.9- הגדרות בתוכנית-מפלס הכניסה הקובעת:

מפלס הכניסה הקובעת בבניין חדש יהיה אחד מבין הבאים ויקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו:

1-מפלס הבניין הקיים בחלקה טרם הריסתו לטובת בניין חדש.

2-במקרה שהחלקה "כלואה" בין חלקות אחרות ואיננה צמודה למדרכה, מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס הכניסה לבניין הקיים בחלקה וייקבע על פי תכנית מדידה ותיק התיעוד.

(ג) סעיף 4.6-מבנים ומוסדות ציבור:

(1) שימושים- תא שטח 215: חינוך, תרבות וחניון תת"ק.

4.6.2 (א) הוראות בינוי :

ב תא שטח 215 - הספרייה העירונית . תוספת הבניה תהא לפי טבלה 5 .

(ב) מפלס הכניסה הקובעת :

מפלס הכניסה הקובעת למבנה הנדון נקבע ע"פ סעיף 1.9 לעיל, אשר תואם את נתוני המגרש והמצב בשטח :

מפלס הכניסה לספרייה נקבע ע"פ "מפלס הבנין הקיים בחלקה טרם הריסתו לטובת בנין חדש" :

בחלקה מוצע מבנה ספרייה להריסה (אשר מפלס הכניסה שלו גבוה ב2.5 מ' ממפלס הרחוב) ובמקומו יבנה מבנה ספרייה חדש במפלס 762.21 הגבוה ממפלס הרחוב שהינו 760.48.

מפלס הכניסה לבי"ס שהינו 764.48 הנמצא בחלקה "כלואה", ונקבע ע"פ הכניסה לבניין הקיים בחלקה שהינו בית התרבות (במפלס 764.48) .

טבלה 5 :

גודל המגרש - 6297.16 מ"ר.

שטחי בניה - מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-180%, שרות-10%. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי-0, שרות-35%.

קומות - 5 , הערה (7) : קומה אחרונה בנסיגה.

קווי בנין - 3 מ' מכל הצדדים.

הערות לטבלה :

ו. חל איסור ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.

ח. חניה מקורה/תת קרקעית בהתאם לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, לרבות השטח המיועד למעלית לרכב. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבנייה.

סעיף 6.17 - חניה :

סעיף (1) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה

סעיף (3) בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובה על הקמת חניה תת קרקעית בכפוף להוראות הבינוי

המפורטות להלן :

(א). החניה התת קרקעית תיבנה בתחום קווי הבניין המפורטים בסעיף 4.1.2 (ב) (3) לתכנית*.

(ג). רצפתה של הקומה העליונה של חניה תת קרקעית תהיה נמוכה לפחות ב 1.5 מטר ממפלס

הרחוב שבנקודת הכניסה לחניה.

(ד). בתכנון מיקום רמפה יילקח בחשבון מיקומם של העצים לשימור.

*סעיף 4.1.2 (ב) (3) לתכנית :

קווי הבניין המרביים לבנייה תת קרקעית יהיו כמפורט להלן :

א. קו בניין קדמי - בהתאם לקו הבניין העל קרקעי במגרש.

ב. קו בניין צידי ואחורי יקבע כקו בניין 0 ובלבד שהתכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח החלקה.

סעיפים 6.24/25 -תנאים למתן היתר.

סעיף 6.26 - סטיה נכרת :

1. מספר הקומות כמצוין בהוראות התכנית ובהתאם לטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומה

תחשב סטייה ניכרת מתכנית.

2. קווי בניין המרביים המפורטים במסמכי התכנית' הינם מחייבים. סטייה מהם תחשב סטייה

ניכרת מתכנית.

3. הגדרות מפלס הכניסה הקובעת וקומת המסד בהתאם לסעיף 1.9 הינן הוראות מחייבות וכל

סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת מתכנית.

הבקשה תואמת את תכנית 1981א החלה על המקום וקובעת :

(א) סעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62', 1981.

(ב) סעיף 8- שטח לבניין ציבורי : ייעוד השטח הוא לספריה, לתיאטרון וכן לשימושים נוספים
ההולמים את מרכז התרבות ככל שיוחלט ע"י הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

שטחים :

תוכנית 1981 א : לא קבעה שטחים.

תוכנית 465229 :

מעל הקרקע : עיקרי : 11334.88 שירות : 629.71 סה"כ : 11,964.59 מ"ר

מתחת לקרקע : עיקרי : 0 שירות : 2204 סה"כ : 2204 מ"ר

סה"כ שטחים תוכנית בינוי : 14,168.59 מ"ר .

מוצע :

מעל הקרקע: עיקרי : 6886.64 שירות : 1202.16 סה"כ : 8088.8 מ"ר
מתחת לקרקע: עיקרי : 634.35 שירות : 1419.86 סה"כ : 2054.21 סה"כ : 10,143.01 מ"ר
קיים (ת.ב. 2019/246) : 1,976.96 מ"ר
סה"כ כללי בחלקה קיים + מוצע : 12,119.97 מ"ר
אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

החניה מתוכננת בקומה התת קרקע אשר משותפת ל- 2 הפונקציות במגרש : בית תרבות (מבוקש בבקשה נפרדת ת.ב. 2019/246) ובי"ס לאומנויות המבוקש בבקשה זו.

הכניסה/יציאה לחניון ממזרח וממערב נמצאות על תאי שטח (98,204) אשר הופקעו לטובת גישה לחניון.

עבור בי"ס לאומנויות מוצעים 6 מ"ח+ 3 מ"ח לנכה (חניות הנכים משותפים לבית התרבות ובי"ס+)

מפרץ הורדה.

מבוקש בהקלה 3 מ"ח מעבר לגבול מגרש, מצידו המזרחי.

חשוב לציין כי מפרץ ההורדה המוצע מעבר לגבול מגרש מצידו המערבי, על שטח של מגרש חניה קיים, ועדיין אינו מוסדר.

לידיעת הועדה : טרם פורסמה הקלה לעניין מפרץ ההורדה ממערב אשר מוצע מעבר לגבולות המגרש ברח' אחואן אל צפא. מדובר על שטח חניה פרטית עם מתנגדים, אשר מקודם בהליך הפקעה, ונבחנת היתכנותו במחלקת תושייה.

לעניין ההפקעות (תאי שטח 98,204), התקבל אישור במייל ממוטרו ערן בתאריך 25.4.23 :

"אנו מאשרים שבוצע הפקעה (לפי סעיפים 5-7) בשטח הפרויקט שבנדון".

לעניין 3 החניות מעבר לגבול מגרש, התקבל אישור במייל מאולג בתאריך 28/2/23 :

" מאושר לתכנן באל יעקובי". לעניין זה פורסמה הקלה.

סיכום במייל מיום 10/5/23 :

סוכם כי חו"ד של אולג לנספח תנועה, והתייחסות להפקעת מפרץ ההורדה ממערב תוטמע בשלב הפניה לגורמים.

טבלת מאזן חניה :

הערה : טבלת מאזן החניה תוקנה לאחר פרסום-בעקבות טעות סופר.

שימוש : בית תרבות (מתנ"ס) ת.ב. 2019/246 , תקן : 1: 50 , דרוש : 39 מ"ח+20 מ"ח לאופניים+20 מ"ח לאופנועים , מתוכן : 39 מ"ח+20 מ"ח לאופניים+20 מ"ח לאופנועים + 3 חניות נכה המשותפות לבי"ס.

שימוש : בי"ס לאומנויות :

בי"ס חט"ב : תקן : 1: 1, דרוש : 12 מ"ח+ מפרץ הורדה , מתוכן : 3 מ"ח.

בי"ס חט"ע : תקן : 1: 2, דרוש : 24 מ"ח+ מפרץ הורדה , מתוכן : 6 מ"ח.

בנוסף מתוכננים לבי"ס : 21 מ"ח לאופניים+18 מ"ח לאופנועים+ 3 חניות נכה המשותפות לבית תרבות.

סה"כ מוצע לבית תרבות+בי"ס לאומנויות :

48 מ"ח הכוללים 3 מ"ח לנכים+ 41 מ"ח לאופניים+38 מ"ח לאופנועים.

הערות : החניות הדרושות חושבו לפי 1/4 מהתקן-ע"פ סעיף מס' 14.6.3א לפי תוכנית 5611א.

שטח בי"ס הוא כ- 7521.39 מ"ר (24 כיתות, 840 תלמידים).

סה"כ מוצעות 48 מ"ח, מתוכם 3 חניות לנכים.

מפרץ באורך 16 מ' מספק, ולכן אין צורך בשני מפרצים. מיקום המפרץ נמצא בשטח המיועד להפקעה לטובת זכות הדרך ברחוב אחואן אל צפא.

להכרעת הוועדה :

1. על פי סעיף 14.6.3 א', רשאית הוועדה לאשר תקן חניה עד לרבע מתקן החניה לפי המפורט להלן :

לפי תקן חט"ב : דרוש - 12 מ"ח מבקשים לפטור מ-9 מ"ח ולאשר 3 מ"ח.

לפי תקן חט"ע : דרוש - 24 מ"ח מבקשים לפטור מ-18 מ"ח ולאשר 6 מ"ח.

2. לבחון את פתרון מפרץ ההורדה המוצע ממערב, מחוץ לגבולות המגרש.

הערה חשובה!!!

במסגרת בקשה זו תוכנן מתחם חניה משותף עבור הבקשה שלפנינו וכן עבור מבנה בית התרבות שהוגש בהיתר נפרד בת.ב. 2019/246

התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 5/12/2023 :

" אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד .

עבור מתני"ס ובי"ס דרוש 63 מ"ח עפ"י התקן מוצע 45 מ"ח בגבול החלקה עפ"י סעיף 14.6.3 רשאת הוועדה לאשר לבי"ס עד לרבע מהתקן . מוצע 3 מפרצי הורדה לרכב פרטי ברחוב אל יעקובי + מפרץ הורדה לאוטובוסים ברחוב אל צפא תנאי להיתר- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנ ית" .

תוכנית בינוי :

תוכנית הבינוי קודמה בשלב פתיחת הבקשה, כיון שתוכנית מע"ר מזרח טרם אושרה בשלב זה.

הוגשה, אושרה ופורסמה ליידוע הציבור תוכנית בינוי 418 לב לצורך קביעת קווי בנין, שימושים ושטחים.

התכנית אושרה בתאריך 31/05/2022 .

להלן החלטת הוועדה : תכנית בינוי 184ב' נדונה ואושרה בתאריך 2022/31/5 בתנאים :

" לאור חוות הדעת של אגף תושי"ה לתכנית, מחליטה הוועדה כי תתאפשר בעתיד הגדלת החניון התת-קרקעי לטובת חניון ציבורי, מבלי הדבר יצריך תכנית בינוי נוספת.

יש לשפר את המופע של החניון לכיוון צפון כפי שהוצג למהנדס העיר.

אין באישור תכנית זו משום שינוי או הגדלת זכויות הבניה בתכנית המאושרת .".
במסגרת פרסום הבקשה פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי.

פרסום :

הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

ליידוע הציבור בדבר בניה חדשה בהיקף של כ-10,143 מ"ר ב-6 קומות, שתבנה במגרש

ציבורי/ הבינוי נשוא הבקשה היתר ישמש לבית ספר לאומנויות 24 כיתות וספריה הכוללת

קומת חניה במפלס התחתון וחדר טרפו בכפוף לתכנית 1981א ובכפוף לאישור

תכנית בינוי שמספרה 418ב שאושרה ב-31/5/22

הקלה מקו בניין קדמי בדבר בנית גזוזטרה המבוקשת 1.07 מ" בהתאם לסעיף 2 (5) (א)

שבתקנות סטייה נכרת מתכנית המאשר בליטת גזוזטראות עד 1.20 מ"מ
הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1, בדבר חריגה של 3 מקומות חניה
מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת או מאושרת" לפי תכנית 2639

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.
תום התנגדויות : 11/7/2023

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2018/0419.01</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	חידוש היתר מס' 115514 לבקשה 2018/0419.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים מנח"ח
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	כפיר חננאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יצחק מירסקי 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13486	תחילת תוקף	02/09/2011	2		

תאור הבקשה

בתאריך 15/11/2020 יצא היתר בניה מס' 115514 בתיק בניין 2018/419.00 בגוש 30727 חלקה 02 עבור הקמת 2 מבני ת"ת 3 כיתות גן ו-8 כיתות לימוד כ"א .

כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר מאחר והעבודות התארכו מעבר למתוכנן בשל הקורונה , מלחמת חרבות ברזל וגילוי מערת קבורה בתחום המגרש.

מידע קודם

מתאריך	
18/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה

בתאריך 15/11/2020 יצא היתר בניה מס' 115514 בתיק בניין 2018/419.00 בגוש 30727 חלקה 02 עבור הקמת 2 מבני ת"ת 3 כיתות גן ו-8 כיתות לימוד כ"א . כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר מאחר והעבודות התארכו מעבר למתוכנן בשל הקורונה , מלחמת חרבות ברזל וגילוי מערת קבורה בתחום המגרש. כעת מבוקשת הארכת תוקף ההיתר עד לתאריך 15/11/2026, להשלמת 6 שנים.		בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13486 תחילת תוקף : 02/09/2011 ייעוד הקרקע : מבני"צ חוות דעת אדריכלית בתאריך 15/11/2020 יצא היתר בניה מס' 115514 בתיק בניין 2018/419.00 בגוש 30727 חלקה 02 עבור הקמת 2 מבני ת"ת 3 כיתות גן ו-8 כיתות לימוד כ"א . כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר מאחר והעבודות התארכו מעבר למתוכנן בשל הקורונה , מלחמת חרבות ברזל וגילוי מערת קבורה בתחום המגרש. כעת מבוקשת הארכת תוקף ההיתר עד לתאריך 15/11/2026, להשלמת 6 שנים.	18/02/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1
	אישור משרד הבריאות	2

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

בתאריך 15/11/2020 יצא היתר בניה מס' 115514 בתיק בניין 2018/419.00 בגוש 30727 חלקה 02 עבור הקמת 2 מבני ת"ת 3 כיתות גן ו-8 כיתות לימוד כ"א .

כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר מאחר והעבודות התארכו מעבר למתוכנן בשל הקורונה ,

מלחמת חרבות ברזל וגילוי מערת קבורה בתחום המגרש.

כעת מבוקשת הארכת תוקף ההיתר עד לתאריך 15/11/2026, להשלמת 6 שנים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2019/0505.01</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, בנין ציבורי
מהות בקשה	בניית תוספת 3 קומות עבור בית כנסת מעל מבנה גן ילדים ע"פ היתר מספר 2019/0505.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חניכי הישיבות זכרון יעקב עמותה
עורך הבקשה	אדריכל מולכו יעקב
מתכנן השלד	גבאי אלעד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אהרון (שעשוע) עזרא 1, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30643	34	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
587311	תחילת תוקף	18/12/2021	1	מבנים ומוסדות ציבור	1475

תאור הבקשה

בנוה יעקב, רחוב עזרא שעשוע 1, בגוש 30643 חלקה 34, קיים במרכז המגרש, מבנה גן ילדים דו קומתי, 4 גניי.

לגן הילדים יצא היתר בשנת 2021, ת.ב 2019/505.00, תואם לתכנית 6513.א.

הכניסה לגנים בצידה הדרום מערבי של החלקה, מרחוב עזרא שעשוע.

המגרש בעל טופוגרפיה משופעת המאפשרת בניה מדורגת וחצרות.

כעת , מוגשת בקשה לתוספת 3 קומות עבור ב"כ מעל מבנה הגנים הקיים.

בגלל מחסור בשטחים , הוגשה ואושרה תכנית חדשה שמספרה 587311 המחליפה את תכנית 6513 א בחלק מהנושאים.

במפלס $-0.19=687.41$, בצידה הדרום מערבי של החלקה מוצעים מדרגות ומעלית לגישה ישירה להיכל ביה"כ ולעזרת הנשים .

בצידה מערבי של החלקה , מוצע גרם מדרגות נוסף לגישה לכניסה הראשית של בית הכנסת ,
במפלס $+6.12=693.66$.

במפלס הכניסה $-0.19=+687.41$: מוצע פיר מדרגות ומעלית לגישה לבית הכנסת.

במפלס $+6.12=+693.66$: מוצעים : מבואה , אולם תפילה, ממ"מ, מטבחון, מלתחה, שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

במפלס $+9.50=+697.10$ מוצעים : עזרת נשים , ממ"מ, שירותים, משרדים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

במפלס $+12.92=+700.52$ מוצעים : אולם קידושים , מטבחון, שירותים, חדר ציוד, מרפסת, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

גגות במפלס $+17.64=+705.24$ פ.ב $+17.24=704.84$, גג טכני, ללא שימוש, גישה עם מדרגות. שטחים :

קיים :

עיקרי – 455.56, שירות 196.79, סה"כ קיים 652.35 מ"ר

מוצע :

עיקרי- 953.03, שירות- 267.73 מ"ר , סה"כ מוצע : 1220.76 מ"ר.

סה"כ קיים ומוצע- 1873.11 מ"ר

תכנית 587311 בס' 5 – טבלת השטחים - קבעה לתא שטח 3- שטחים עיקריים 1638 מ"ר,
שטחי שירות 460 מ"ר, סה"כ שטחים מותרים 2098 מ"ר, 6 קומות .

חניות- התקבל אישור תנועה.

דרוש 19 מ"ח, קיימים 10 מ"ח ברחוב לשימוש ביה"כ.

בסמכות הוועדה לאשר עד לחצי מהתקן.

בעלויות : התקבלה חתימת מח' הנכסים.
אין חריגה מקו בנין
ואין חריגה בשטחים המותרים.

מידע קודם

מתאריך	
08/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	להכרעת הוועדה לפטור מ-50% ממקומות החניה בכפוף לתכנית 5166.
	דרוש עפ"י תקן 19 מ"ח , מוצעים 10 מ"ח.
	בקשה להקמת 3 קומות ביי"כ מעל חלל רב תכליתי עירוני , בשכונת נווה יעקב גוש 30643 חלקה 34.
	על המקום חלה תוכנית : 587311 (מתאריך 31/10/2021) .
	הקובעת בס' 4.1.1 שימוש מגרש 003 - שימושי חינוך ודת גני ילדים ובית כנסת
	תכנית בינוי- לא נדרשת תכנית בינוי.
	כפיפות- ס' 1.6 קובע כי תכנית זו מחליפה את תכניות 1978, 513א 5/22/2 לנושאים הקבועים בה ומחליפה את תכנית מתאר 62 .
	שימושים- התוכנית קובעת בס' 4.1.1 שימוש מגרש 3- שימושי חינוך ודת גני ילדים ובית כנסת

נתונים כמותיים- תכנית 587311 קובעת בטבלה ס' 5 תא שטח 3 : שטחים עיקריים 1638 מ"ר, שטחי שירות 460 מ"ר, סה"כ שטחים מותרים 2098 מ"ר, 6 קומות. במסגרת הבקשה : קיים : עיקרי – 455.56, שירות 196.79, סה"כ קיים 652.35 מ"ר מוצע : עיקרי- 953.03, שירות- 267.73 מ"ר , סה"כ מוצע : 1220.76 מ"ר. סה"כ קיים ומוצע- 1873.11 מ"ר אין חריגה מהשטחים המותרים פרסום – לא בוצע הליך פרסום – בקשה תואמת תכנית. תנועה – ס' 4.1.2 (ב) קבע כי : " מקומות החניה הנדרשים עבור הבנינים שמוצעים בתחום תאי שטח מס' 1-3 יבוצעו בתחום רח" ששוע עזרא שממערב לתכנית. חניות- עפ"י תקן - עבור בית כנסת 950 מ"ר דרוש 19 מקומות חניה עפ"י תקן 50:1. סומנו 10 מקומות חניה ברחוב אהרון שעשוע עזרא .		

תכנית 5166 סעיף 14.6.3, קבעה כי רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חניה עד לחצי. בסמכות הוועדה לאשר עד לחצי מהתקן. תכנית הסדרי תנועה אושרה ע"י תושי"ה סרוקה בארכיב. לפיו: " אין התנגדות לתכנית. עפ"י תכנית 587311 החניה תהא בתחום הרחובות המשותפים " חתימות- התקבלה חתימת מחלקת נכסים , לפתיחת תיק, בתאריך: 12/08/2024 תנאים לדיון- התקבלו כל האישורים המהווים תנאי לדיון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 587311 תחילת תוקף: 31/10/2021 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי- שימושי חינוך ודת גני ילדים ובית כנסת האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: מחליפה אותה סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה -אין. תכנית בינוי: לא נדרשה תנאים טרם דיון התקבלו כל האישורים טרם דיון: תנועה, איכ"ס, דרכים, תברואה, שפ"ע. להחלטת הוועדה. תנועה- עבור בית כנסת 950 מ"ר דרוש 19 מ"ח עפ"י תקן 50: 1 סומנו 10 מ"ח קיימים לשימוש ביה"כ, ברחוב אהרון שעשוע	08/01/2025	חוות דעת תכנונית

עזרא .		
על פי תקן 5166 סעיף 14.6.3 - בסמכות הוועדה המקומית לאשר עד ל חצי מהתקן.		
התנגדויות		
בקשה תואמת תכנית. לא פורסמה הקלה.		
חוות דעת אדריכלית		
לאשר את הבקשה להיתר בתנאים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	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
כן	אישור משרד הבריאות	9
	אישור עתיקות	10
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11
	קבלת אישור בכתב ממנח"י/ מנח"ח/ אגף רווחה בדבר תיאום והסדרת נהלי בטיחות	12
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	13
	אישור שירותי הכבאות	14
	אישור חברת חשמל	15
	חתימת נכסים, הבקשה נחתמה לפתיחת תיק בלבד	16

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

להכרעת הוועדה לפטור מ-50% ממקומות החניה בכפוף לתכנית 5166.

דרוש עפ"י תקן 19 מ"ח , מוצעים 10 מ"ח.

בקשה להקמת 3 קומות ב"כ מעל חלל רב תכליתי עירוני ,

בשכונת נווה יעקב גוש 30643 חלקה 34.

על המקום חלה תוכנית : 587311 (מתאריך 31/10/2021) .

הקובעת בס' 4.1.1 שימוש מגרש 003 - שימושי חינוך ודת גני ילדים ובית כנסת
תכנית בינוי- לא נדרשת תכנית בינוי.

כפיפות- ס' 1.6 קובע כי תכנית זו מחליפה את תכניות 1978, 6513 א 5/22/2 לנושאים הקבועים
בה ומחליפה את תכנית מתאר 62 .

שימושים- התוכנית קובעת בס' 4.1.1 שימוש מגרש 3- שימושי חינוך ודת גני ילדים ובית כנסת

נתונים כמותיים-

תכנית 587311 קובעת בטבלה ס' 5 תא שטח 3 :

שטחים עיקריים 1638 מ"ר, שטחי שירות 460 מ"ר, סה"כ שטחים מותרים 2098 מ"ר, 6 קומות.

במסגרת הבקשה :

קיים :

עיקרי – 455.56, שירות 196.79, סה"כ קיים 652.35 מ"ר

מוצע :

עיקרי- 953.03, שירות- 267.73 מ"ר , סה"כ מוצע: 1220.76 מ"ר.

סה"כ קיים ומוצע- 1873.11 מ"ר

אין חריגה מהשטחים המותרים

פרסום – לא בוצע הליך פרסום – בקשה תואמת תכנית.

תנועה – ס' 4.1.2 (ב) קבע כי :

" מקומות החניה הנדרשים עבור הבנינים שמוצעים בתחום תאי שטח מס' 1-3 יבוצעו בתחום רח" שעשוע עזרא שממערב לתכנית.

חניות-

עפ"י תקן - עבור בית כנסת 950 מ"ר דרוש 19 מקומות חניה עפ"י תקן 50:1. סומנו 10 מקומות חניה ברחוב אהרון שעשוע עזרא .

תכנית 5166 ב סעיף 14.6.3, קבעה כי רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חניה עד לחצי.

בסמכות הוועדה לאשר עד לחצי מהתקן.

תכנית הסדרי תנועה אושרה ע"י תושי"ה סרוקה בארכיב .

לפיו : " אין התנגדות לתכנית. עפ"י תכנית 587311 החניה תהא בתחום הרחובות המשותפים "

חתימות- התקבלה חתימת מחלקת נכסים , לפתיחת תיק, בתאריך : 12/08/2024

תנאים לדיון- התקבלו כל האישורים המהווים תנאי לדיון.

סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/31
מספר בקשה	<u>2024/0401.00</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	גן ילדים, גן ילדים
מהות בקשה	מבנה גן ילדים, גן החלומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת גדולים מהחיים ע"ר
עורך הבקשה	אדריכל רובינשטיין צבי נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס גרושקו יואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דסקל 0 , רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30569	93	לא
30190	205	לא
30190	199	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3430	תחילת תוקף	15/05/1986			

תאור הבקשה

בתאריך 12/02/2024 הבקשה נדונה בוועדה עבור מבנה חדש דו-קומתי לגן ילדים חנ"מ - "גן החלומות" ושימוש חורג מתכנית מח.טרפו לטובת מקומות חניה.

הוועדה אישרה את גניי אך לא קבעה לעניין זמנו של השימוש חורג.

הערה חשובה!!!! במקביל מקודמת תכנית שמספרה 1257690 להסדרת חלקה 93.

התקבל אישור חברת החשמל כי, לא נדרש חדר טרפו למבנה גניי נשוא הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
20/02/2025	הכנת המלצה
	תכנונית : מובא

הבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 12/02/2024. הוועדה לא קבעה את זמן השימוש החורג מתכנית 3366 א' סעיף 16 (א) מחדר טרנספורמציה לחניות בחלקה 93 עבור המבנה המוצע. הערה חשובה!!!! השימוש חורג פורסם ולאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. במקביל מקודמת תכנית שמספרה 1257690 להסדרת חלקה 93 בה מוצע פתרון החניה. התקבל אישור חברת החשמל כי לא נדרש חדר טרפו למבנה גנ"י נשוא הבקשה. כעת הבקשה חוזרת לדיון לקביעת זמנו של השימוש חורג. המלצת המחלקה הינה, לאשר את השימוש החורג ל-5 שנים (לא הוגשו התנגדויות).		להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3430 , 3366 א' תחילת תוקף : 15/08/1996 , 15/05/1986 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי, שטח לתחנת טרנספורמציה מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 1149 א', 1149 ב', 1149 ג האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בסעיף 8 קווי בניין	20/02/2025	חוות דעת תכנונית

אין חריגה מקווי הבניין		
מספר קומות		
2		
גבהים		
+11.50		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
סה"כ שטח עיקרי מוצע : 1,008.65 מ"ר		
שטחי שרות :		
סה"כ שטח שירות מוצע : 148.08 מ"ר		
ממ"מים		
2		
תנאים טרם דיון		
מולאו		
חוות דעת אדריכלית		
הבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 12/02/2024.		
הוועדה לא קבעה את זמן השימוש החורג מתכנית 3366 א' סעיף 16(א) מחדר טרנספורמציה לחניות בחלקה 93 עבור המבנה המוצע.		
הערה חשובה!!!!		

השימוש חורג פורסם ולאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. במקביל מקודמת תכנית שמספרה 1257690 להסדרת חלקה 93 בה מוצע פתרון החניה. התקבל אישור חברת החשמל כי לא נדרש חדר טרפו למבנה גנ"י נשוא הבקשה. כעת הבקשה חוזרת לדיון לקביעת זמנו של השימוש חורג. המלצת המחלקה הינה, לאשר את השימוש החורג ל-5 שנים (לא הוגשו התנגדויות).		
יש להציב מפרץ עליה והורדה בהתאם לתנאים לצרי הנגישות . הוועדה פוטרת ממקומות חניה ממליצה להמיר את מקומות החניה למפרכי העלאה הורדה על המקום חלות : תכנית 3430 משנת 1985 ותכנית 3366 א' משנת 1996 : תכנית 3430 קובעת : כפיפות : בסעיף 7- כפיפות לתכנית המתאר לירושלים 62 ולתכניות מס' 1149א, 1149ב, 1149ג. הקלה(סטיה ניכרת) - בסעיף 8 כי : "הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת....". ייעוד : בסעיף 11- שטח לבניין ציבורי. שימוש : בסעיף 11- 'במגרש חדש מס' 7 יבנה בנין ששימוש יקבע בשלב מאוחר יותר'. בסעיף 16(ב) שטח להשלמה : 'השטח המסומן ע"ג התשריט בקווים אלכסוניים בטוש ירוק על רקע התשריט הוא שטח להשלמה לצרכי ציבור והשטח מיועד להשלמת תכנית שתוגש לשטח הצפוני'. תכנית מס' 3366 א' קובעת לעניין מגרש ח. טרפו עליו מבוקשים מ"ח : כפיפות : בסעיף 7- כפיפות לתכנית המתאר לירושלים 62 ולתכניות מס' 1042, 3366. ייעוד : בסעיף 16(א)- מגרש 219- שטח לתחנת טרנספורמציה. הוראות : בסעיף 16(ב)- תותר בנית המבנה לתחנת הטרנספורמציה בקו בנין-0, לצורך הקמת המבנה הנ"ל יידרש	12/02/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

היתר בניה כחוק. הבניה תעשה ע"פ ההנחיות הטכניות של ח' חשמל כמקובל. תכנית בינוי : הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 455 בתאריך 28/06/2023 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להלן החלטת הוועדה : "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים : תוכנית בינוי זו מקודמת במקביל לתב"ע שמטרתה להסדיר ייעודי קרקע של המגרש ושטח ביעוד דרך בין רח' קובובי לדסקל. מיקום מערכות בחזית ראשית על הרחוב לא מקובל, יש להעביר לחזית מזרחית מקום מוצנע ככל הניתן, בתיאום מחלקת תכנון. התוכנית מייצרת קיר תמך בדופן מזרחית של המגרש. יש לבדוק האם ניתן לנצל את הפרשי הגבהים ולהציעה שטחים ציבוריים לטובת השכונה בתיאום מחלקת מדיניות תכנון ואגף מבני ציבור, תוך הזזת חללים טכניים לדופן פנימית. יש לתאם עם אגף תושבי"ה את תכנית התנועה והחניה התוכנית מציעה במפלס +2 קומת שלד בלבד לבניה עתידית – יש לציין בבירור שרמת השלד רק בפנים המבנה והמעטפת תושלם במלואה כולל חיפויים, חלונות, מעקות וכ"ד." לסיכום : הוגשה תכנית מתוקנת עפ"י דרישות הנ"ל ואושרה ע"י מיכאל גניס מתכנון העיר בתאריך 05/12/2024 (תכנית הבינוי מצורפת כחלק בלתי נפרד מהבקשה). פרסום : הבקשה פורסמה בנוסח : יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של 1,112.32 מ"ר שיבנה ב-2 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר יישמש עבור גן ילדים, בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 455 שאושרה בתאריך 25/06/2023. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת או מאושרת" לפי תכנית 3430. שימוש חורג מתכנית 3366 א' סעיף 16(א) מחדר טרנספורמציה לחניות למבני ציבור מחוץ לגבולות החלקה. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 07/01/2025 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים : התכניות החלות במקום אינן קובעות לעניין שטחי הבניה. שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי – 1,008.65 מ"ר שירות- 148.08	

מ"ר סה"כ מוצע : 1,156.73 מ"ר. חניה : נדרשות 24 מ"ח + מפרץ הורדה למבנה גנ"י המוצע. מוצעים 3 מ"ח מחוץ לגבולות המגרש מצידה הצפוני של החלקה, מתוכם 1 חניית נכה ובנוסף מפרץ הורדה. בנוסף במגרש 219 מוצעים 5 מ"ח מצידה הצפון-מזרחי של החלקה, מחוץ לגבולות המגרש על שטח בייעוד 'חדר טרנספורמציה' לפי תכנית 3366א' עוד מבוקש במגרש 219, שימוש חורג מתכנית 3366א' סעיף 16(א) מחדר טרנספורמציה לחניות למבני ציבור. במקביל מקודמת תכנית שמספרה 1257690 להסדרת מגרש זה. התקבל אישור חברת החשמל כי לא נדרש חדר טרפו למבנה גנ"י נשוא הבקשה. טבלת מאזן חניה שהוגשה כחלק מנספח התנועה : שימוש : גן ילדים כמות : 4 כיתות / 964.25 מ"ר תקן : 1 : 40/1 : 1 דרישת חניה : 24 מ"ח + מפרץ הורדה מוצע : 8 מ"ח מתוכם 1 חניית נכה + מפרץ הורדה. הערות : -עפ"י תקן חניה 5166ב -רמת שירות 1 -לפי תכנית 5166ב סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. חו"ד מח' התנועה מתאריך 22/01/2025 : "מאושר לדיון בוועדה בלבד. עבור 4 גני ילדים דרוש 24 מ"ח (עפ"י התקן הגבוה מבין השניים שבתקן 5166ב) מוצע הסדרת 3 חניות כולל נכה ומפרץ הורדה והעלאה ברחוב דסקל בנוסף מוצע הסדרת 5 חניות נוספות בחלקה 93 מצורף אישור חברת החשמל לשימוש חורג מיעוד של חדר טרנספורמציה לשימוש חניה תנאי מוקדם לקבלת היתר : - הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה." להכרעת הוועדה - לפי תכנית 5166ב סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום (מבוקש		

מהוועדה לפטור מ-16 מ"ח). בסמכות הוועדה לאשר ולקבוע את זמן שימוש החורג. הערה חשובה!!! מדובר בגני"י של חינוך מיוחד בעלי מוגבלויות קשות ועל כן לא מבוקש פטור מלא מהצבת מקומות חניה. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
על המקום חלות : תכנית 3430 משנת 1985 ותכנית 3366'א' משנת 1996 : תכנית 3430 קובעת : כפיפות : בסעיף 7- כפיפות לתכנית המתאר לירושלים 62 ולתכניות מס' 1149, 1149ב, 1149ג. הקלה(סטיה ניכרת) - בסעיף 8 כי : "הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת..." ייעוד : בסעיף 11- שטח לבניין ציבורי. שימוש : בסעיף 11- 'במגרש חדש מס' 7 יבנה בנין ששימושו יקבע בשלב מאוחר יותר'. בסעיף 16(ב) שטח להשלמה : 'השטח המסומן ע"ג התשריט בקווים אלכסוניים בטוש ירוק על רקע התשריט הוא שטח להשלמה לצרכי ציבור והשטח מיועד להשלמת תכנית שתוגש לשטח הצפוני'. תכנית מס' 3366'א' קובעת לעניין מגרש ח. טרפו עליו מבוקשים מ"ח : כפיפות : בסעיף 7- כפיפות לתכנית המתאר לירושלים 62 ולתכניות מס' 1042, 3366. ייעוד : בסעיף 16(א)- מגרש 219- שטח לתחנת טרנספורמציה. הוראות : בסעיף 16(ב)- תותר בנית המבנה לתחנת הטרנספורמציה בקו בנין-0, לצורך הקמת המבנה הנ"ל יידרש היתר בניה כחוק. הבניה תעשה ע"פ ההנחיות הטכניות של ח' חשמל כמקובל. תכנית בינוי : הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 455 בתאריך 28/06/2023 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להלן החלטת הוועדה : "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את	06/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים : תוכנית בינוי זו מקודמת במקביל לתב"ע שמטרתה להסדיר ייעוד י קרקע של המגרש ושטח ביעוד דרך בין רח' קובובי לדסקל. מיקום מערכות בחזית ראשית על הרחוב לא מקובל, יש להעביר לחזית מזרחית מקום מוצנע ככל הניתן, בתיאום מחלקת תכנון. התוכנית מייצרת קיר תמך בדופן מזרחית של המגרש. יש לבדוק האם ניתן לנצל את הפרשי הגבהים ולהציעה שטחים ציבוריים לטובת השכונה בתיאום מחלקת מדיניות תכנון ואגף מבני ציבור, תוך הזזת חללים טכניים לדופן פנימית. יש לתאם עם אגף תושי"ה את תכנית התנועה והחניה התוכנית מציעה במפלס +2 קומת שלד בלבד לבניה עתידית – יש לציין בבירור שרמת השלד רק בפנים המבנה והמעטפת תושלם במלואה כולל חיפויים, חלונות, מעקות וכ"ד." לסיכום : הוגשה תכנית מתוקנת עפ"י דרישות הנ"ל ואושרה ע"י מיכאל גניס מתכנון העיר בתאריך 05/12/2024 (תכנית הבינוי מצורפת כחלק בלתי נפרד מהבקשה). פרסום : הבקשה פורסמה בנוסח : יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של 1,112.32 מ"ר שיבנה ב-2 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור גן ילדים, בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 455ב שאושרה בתאריך 25/06/2023. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת או מאושרת" לפי תכנית 3430. שימוש חורג מתכנית 3366א' סעיף 16(א) מחדר טרנספורמציה לחניות למבני ציבור מחוץ לגבולות החלקה. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 07/01/2025 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים : התכניות החלות במקום אינן קובעות לעניין שטחי הבניה. שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי – 1,008.65 מ"ר שירות- 148.08 מ"ר סה"כ מוצע : 1,156.73 מ"ר. חניה : נדרשות 24 מ"ח +מפרץ הורדה למבנה גנ"י המוצע. מוצעים 3 מ"ח מחוץ לגבולות המגרש מצידה הצפוני של		

החלקה, מתוכם 1 חניית נכה ובנוסף מפרץ הורדה. בנוסף במגרש 219 מוצעים 5 מ"ח מצידה הצפון-מזרחי של החלקה, מחוץ לגבולות המגרש על שטח בייעוד 'חדר טרנספורמציה' לפי תכנית 3366א' עוד מבוקש במגרש 219, שימוש חורג מתכנית 3366א' סעיף 16(א) מחדר טרנספורמציה לחניות למבני ציבור. במקביל מקודמת תכנית שמספרה 1257690 להסדרת מגרש זה. התקבל אישור חברת החשמל כי לא נדרש חדר טרפו למבנה גנ"י נשוא הבקשה. טבלת מאזן חניה שהוגשה כחלק מנספח התנועה : שימוש : גן ילדים כמות : 4 כיתות/ 964.25 מ"ר תקן : 1: 40/1: 1 דרישת חניה : 24 מ"ח + מפרץ הורדה מוצע : 8 מ"ח מתוכם 1 חניית נכה + מפרץ הורדה. הערות : -עפ"י תקן חניה 5166ב -רמת שירות 1 -לפי תכנית 5166ב סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. חו"ד מח' התנועה מתאריך 22/01/2025 : "מאושר לדיון בוועדה בלבד. עבור 4 גני ילדים דרוש 24 מ"ח (עפ"י התקן הגבוה מבין השניים שבתקן 5166ב) מוצע הסדרת 3 חניות כולל נכה ומפרץ הורדה והעלאה ברחוב דסקל בנוסף מוצע הסדרת 5 חניות נוספות בחלקה 93 מצורך אישור חברת החשמל לשימוש חורג מיעוד של חדר טרנספורמציה לשימוש חניה תנאי מוקדם לקבלת היתר : - הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושבי"ה." להכרעת הוועדה - לפי תכנית 5166ב סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום (מבוקש מהוועדה לפטור מ-16 מ"ח). בסמכות הוועדה לאשר ולקבוע את זמן שימוש החורג. הערה חשובה!!! מדובר בגנ"י של חינוך מיוחד בעלי מוגבלויות קשות ועל כן לא מבוקש פטור מלא מהצבת מקומות חניה. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.		

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3366 , 3430 א' תחילת תוקף : 15/08/1996 , 15/05/1986 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי, שטח לתחנת טרנספורמציה מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 1149 א', 1149 ב', 1149 ג האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בסעיף 8 קווי בניין אין חריגה מקווי הבניין מספר קומות 2 גבהים +11.50 שטחי בניה שטחים עיקריים :	23/01/2025	חוות דעת תכנונית

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 1,008.65 מ"ר שטחי שרות : סה"כ שטח שירות מוצע : 148.08 מ"ר ממדים 2 תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית על המקום חלות : תכנית 3430 משנת 1985 ותכנית 3366 א' משנת 1996 : תכנית 3430 קובעת : כפיפות : בסעיף 7- כפיפות לתכנית המתאר לירושלים 62 ולתכניות מס' 1149א, 1149ב, 1149ג. הקלה(סטיה ניכרת) - בסעיף 8 כי : "הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת..." ייעוד : בסעיף 11- שטח לבניין ציבורי. שימוש : בסעיף 11- 'במגרש חדש מס' 7 יבנה בנין ששימושו יקבע בשלב מאוחר יותר'. בסעיף 16(ב) שטח להשלמה : 'השטח המסומן ע"ג התשריט בקווים אלכסוניים בטוש ירוק על רקע התשריט הוא שטח להשלמה לצרכי ציבור והשטח מיועד להשלמת תכנית שתוגש לשטח הצפוני'. תכנית מס' 3366 א' קובעת לעניין מגרש ח. טרפו עליו מבוקשים מ"ח : כפיפות : בסעיף 7- כפיפות לתכנית המתאר לירושלים 62 ולתכניות מס' 1042, 3366. ייעוד : בסעיף 16(א)- מגרש 219- שטח לתחנת טרנספורמציה.		

הוראות : בסעיף 16(ב) - תותר בניית המבנה לתחנת הטרינספורמציה בקו בנין-0, לצורך הקמת המבנה הנ"ל יידרש היתר בניה כחוק. הבניה תעשה ע"פ ההנחיות הטכניות של ח' חשמל כמקובל. תכנית בינוי : הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 455 בתאריך 28/06/2023 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להלן החלטת הוועדה : "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים : תוכנית בינוי זו מקודמת במקביל לתב"ע שמטרתה להסדיר ייעודי קרקע של המגרש ושטח ביעוד דרך בין רח' קובובי לדסקל. מיקום מערכות בחזית ראשית על הרחוב לא מקובל, יש להעביר לחזית מזרחית מקום מוצנע ככל הניתן, בתיאום מחלקת תכנון. התוכנית מייצרת קיר תמך בדופן מזרחית של המגרש. יש לבדוק האם ניתן לנצל את הפרשי הגבהים ולהציעה שטחים ציבוריים לטובת השכונה בתיאום מחלקת מדיניות תכנון ואגף מבני ציבור, תוך הזזת חללים טכניים לדופן פנימית. יש לתאם עם אגף תושייה את תכנית התנועה והחניה התוכנית מציעה במפלס +2 קומת שלד בלבד לבניה עתידית – יש לציין בבירור שרמת השלד רק בפנים המבנה והמעטפת תושלם במלואה כולל חיפויים, חלונות, מעקות וכ"ד." לסיכום : הוגשה תכנית מתוקנת עפ"י דרישות הנ"ל ואושרה ע"י מיכאל גניס מתכנון העיר בתאריך 05/12/2024 (תכנית הבינוי מצורפת כחלק בלתי נפרד מהבקשה). פרסום : הבקשה פורסמה בנוסח : יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של 1,112.32 מ"ר שיבנה ב-2 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור גן ילדים, בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 455 שאושרה בתאריך 25/06/2023. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת או מאושרת" לפי תכנית 3430. שימוש חורג מתכנית 3366 א' סעיף 16(א) מחדר טרינספורמציה לחניות למבני ציבור מחוץ לגבולות החלקה. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 07/01/2025 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים :		

התכניות החלות במקום אינן קובעות לעניין שטחי הבניה. שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי – 1,008.65 מ"ר שירות- 148.08 מ"ר סה"כ מוצע : 1,156.73 מ"ר. חניה : נדרשות 24 מ"ח +מפרץ הורדה למבנה גניי המוצע. מוצעים 3 מ"ח מחוץ לגבולות המגרש מצידה הצפוני של החלקה, מתוכם 1 חניית נכה ובנוסף מפרץ הורדה. בנוסף במגרש 219 מוצעים 5 מ"ח מצידה הצפון-מזרחי של החלקה, מחוץ לגבולות המגרש על שטח בייעוד 'חדר טרנספורמציה' לפי תכנית 3366א' עוד מבוקש במגרש 219, שימוש חורג מתכנית 3366א' סעיף 16(א) מחדר טרנספורמציה לחניות למבני ציבור. במקביל מקודמת תכנית שמספרה 1257690 להסדרת מגרש זה. התקבל אישור חברת החשמל כי לא נדרש חדר טרפו למבנה גניי נשוא הבקשה. טבלת מאזן חניה שהוגשה כחלק מנספח התנועה : שימוש : גן ילדים כמות : 4 כיתות/ 964.25 מ"ר תקן : 1: 40/1: 1 דרישת חניה : 24 מ"ח+ מפרץ הורדה מוצע : 8 מ"ח מתוכם 1 חניית נכה+ מפרץ הורדה. הערות : -עפ"י תקן חניה 5166ב -רמת שירות 1 -לפי תכנית 5166ב סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגניי ומעונות יום. חו"ד מח' התנועה מתאריך 22/01/2025 : "מאושר לדיון בוועדה בלבד. עבור 4 גני ילדים דרוש 24 מ"ח (עפ"י התקן הגבוה מבין השניים שבתקן 5166ב) מוצע הסדרת 3 חניות כולל נכה ומפרץ הורדה והעלאה ברחוב דסקל בנוסף מוצע הסדרת 5 חניות נוספות בחלקה 93 מצורך אישור חברת החשמל לשימוש חורג מיעוד של חדר טרנספורמציה לשימוש חניה תנאי מוקדם לקבלת היתר : - הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושייה."		

להכרעת הוועדה - לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום (מבוקש מהוועדה לפטור מ-16 מ"ח). בסמכות הוועדה לאשר ולקבוע את זמן שימוש החורג. הערה חשובה!!! מדובר בגנ"י של חינוך מיוחד בעלי מוגבלויות קשות ועל כן לא מבוקש פטור מלא מהצבת מקומות חניה. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
1 יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף 1112.32 מ"ר שיבנה 2 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור גן ילדים בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 455 שאושרה בתאריך 25/06/2023 2 הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת או מאושרת" לפי תכנית 3430 3 שימוש חורג מתכנית 3366 א' סעיף 16(א) מחדר טרנספורמציה לחניות למבני ציבור מחוץ לגבולות החלקה	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
1. יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף 1112.32 מ"ר שיבנה 2 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור גן ילדים בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 455 שאושרה בתאריך 2023/06/25 2. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת או מאושרת" לפי תכנית 3430	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור משרד הבריאות
16	אישור חברת החשמל
17	אישור רשות העתיקות
18	תכנית בינוי חתומה ומאושרת.
19	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה
20	חוות דעת מחלקת הדרכים
21	תנאי מוקדם לקבלת היתר: - הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה
22	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 12/02/2024.

הוועדה לא קבעה את זמן השימוש החורג מתכנית 3366א' סעיף 16(א) מחדר טרנספורמציה לחניות בחלקה 93 עבור המבנה המוצע.

הערה חשובה!!!!

השימוש חורג פורסם ולאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

במקביל מקודמת תכנית שמספרה 1257690 להסדרת חלקה 93 בה מוצע פתרון החניה. התקבל אישור חברת החשמל כי לא נדרש חדר טרפו למבנה גנ"י נשוא הבקשה.

כעת הבקשה חוזרת לדיון לקביעת זמנו של השימוש חורג.

המלצת המחלקה הינה, לאשר את השימוש החורג ל-5 שנים (לא הוגשו התנגדויות).