

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2022/0309.00</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש, ע"פ תמ"א 38 וסעיף 13 ברח" עוזיאל 50, ירושלים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה עוזיאל 50 תמ"א 38 בע"מ .
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב עוזיאל 50, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	322	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
629295	נגנזה	12/11/2020			
888701	תחילת תוקף	01/01/2022			
888701	תחילת תוקף	01/01/2022			

תאור הבקשה

ברחוב הרב עוזיאל שבבית וגן, מבקשים הריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל 2 קומות חניון ת"ק, סה"כ 26 יח"ד, עפ"י תב"ע 888701.

נספחי תב"ע:

במקום חלה תכנית מס' 888701 אשר הופקדה ביום 09.09.2021 ותחילת תוקפה ביום 13.12.2021

התב"ע כוללת: תקנון, תשריט ונספח בינוי מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין והריסה.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

פרוט הבקשה:

קומות חניון 3-1

מוצעות 2 קומות חניון ת"ק במלואן הכוללות מקו"ח, מחסנים, חדר מדרגות ומעלית, הכניסה לחניון מוצעת מחזית מזרחית, מכיוון רח' הרב עוזיאל

קומת כניסה- מפלס 0.00 :

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניין מחזית צפונית דרך שביל מכיוון הרחוב אל לובי כניסה,

בנוסף, מוצעות 4 יח"ד בקומה כאשר אחת מהן מיועדת לדירת רווחה ומיועדת להפקעה

בחלקו המערבי הקבור של הקומה מוצעים מחסנים.

קומה א'

בחלקו המערבי של הקומה, הקבור, מוצעים מחסנים ובשאר הקומה מוצעים 3 יח"ד

קומות ב'-ח'- מגורים :

בקומה ב' מוצעות 4 יח"ד

בקומות ג'-ו' מוצעות 3 יח"ד

בקומה ז'- 2 יח"ד

ובקומה ח'- יח"ד אחת.

קומת גג :

מוצעת יציאה מחדר המדרגות לגג טכני.

סה"כ מוצעות 26 יח"ד

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2.ג' קובע סטיה ניכרת לעניינים הבאים :

1. קווי בניין
2. גובה הבניה
3. שלבי הביצוע
4. החצרות הפונות לרח' תיהנה משותפות
5. שטח בקומת הקרקע המיועד להפקעה

להלן פרוט לנושאים הנ"ל :

1. מיקום- קווי בניין- סטיה נכרת :

התקבל תיק מידע מס' 6943/1202 הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין, קו הבניין סומן באדום קו הבניין הת"ק סומן בירוק וקו הבניין העילי סומן בכחול.

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

2. גובה הבנייה - סטיה ניכרת

מותר : +28.35

מוצע : +28.35 -כמותר

עפ"י הערה 1 לטבלה 5 : "מעבר לגובה זה תותר בניית מעקה תקני וחדר יציאה לגג שלא מעבר למפלס המעקה".

מס' קומות :

מותר : 7 קומות מעל 4 קומות ת"ק

מוצע : 9 קומות מעל 2 קומות ת"ק- מוצעת חריגה של 2 קומות מעל המותר

3. שלביות הביצוע- סטיה נכרת :

עפ"י סעיף 7.1. תנאי להיתר בניה- הבניה תבוצע בהינף אחד"- עומדים בדרישה

תנאי לטופס איכלוס- השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת"

4. חצרות משותפות- סטיה נכרת :

עפ"י סעיף 4.1.2.ה. : " החצרות הפונות לרחוב תהיינה משותפות. תיאסר הצמדה של חצר בחזית הפונה לרחוב. כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת "

מתוכננת דלת מיח"ד לחצר זו- יש לבטלה. התכנון השתנה- מוצע כמותר

שטח זה יירשם בטאבו

5. שטח המיועד להפקעה- סטיה נכרת :

עפ"י סעיף 4.1.2.ה. : " בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע כחול המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ 80 מ"ר, יותר שימוש לשטחי ציבור עבור דירת רווחה בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת "

ובסעיף 4.1.2.א.3 : " תכנון השטח הציבורי והקמתו יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ולשביעות רצונם "

מוצעת דירה בקומת קרקע המיועדת לשימוש שטחי ציבור, השטח יירשם בהערת אזהרה כהפרשה מבונה

התקבל אישור מחלקת מבני ציבור לדיון בלבד, נדרשו תיקונים- תנאי להעברה לגורמים- אישור סופי של מחלקת מבני ציבור- התקבל אישור סופי.

שטחי בניה :

עיקרי : (כולל שטחי מרפסות מקורות)

ע"ק מותר : 1894 מ"ר ע"ק מוצע : 1846.52 מ"ר נותרו : 47.48 מ"ר 1788.21 מ"ר נותרו : 105.79 מ"ר (אחרי קיזוז משטחי שרות נותרו- 39.5 מ"ר)- מוצע- 1874.21 מ"ר נותרו : 19.79 מ"ר

שירות :

ע"ק מותר : 587.11 מ"ר ע"ק מוצע : 721.74 מ"ר חריגה של : 134.63 מ"ר 653.4 מ"ר- חריגה של 66.29 מ"ר- יילקחו משטחים עיקריים נותרים סה"כ שטחים עיקריים ע"ק נותרים 39.5 מ"ר מוצע 589.85 מ"ר- חריגה של 2.74 מ"ר (יילקחו מיתרת שטחים עיקריים)

ת"ק מותר : 1563.58 מ"ר ת"ק מוצע : 1382.08 מ"ר נותרו : 181.5 מ"ר 1535.23 מ"ר נותרו : 28.35 מ"ר

עפ"י התב"ע חושבו שטחי המחסנים והמעברים אליהם שבקומת הכניסה ובקומה א' כשטחים ת"ק ומכך נובעת החריגה בשטחים.

מס' יח"ד :

מותר : 27 יח"ד

מוצע : 26 יח"ד- במסגרת המותר.

מפלס ה-0.00

מותר עפ"י נספח בינוי : +809.90

מוצע : +810.00 - כמותר

חניה

סעיף 2.4.1.2.ב. קובע הוראות לעניין חנייה כדלהלן :

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

1. יותקן לפחות מקום חניה ציבורית אחת בחזית המגרש

בתאריך : 17.07.2023 התקבל אישור חניה לפיו : "אין התנגדות לתכנית עבור 26 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-2 דרוש 28 מ"ח עפ"י התקן מוצע 26 מ"ח בגבול החלקה חסר 2 מ"ח קיים קרן חנייה באיזור : חניון שערי צדק תנאי להיתר בנייה : - מימון לקרן חנייה עבור 2 מ"ח חסרים לחניון שערי צדק. - הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חנייה אוטומטיים בת"י. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית

תכנית החניה המופיעה בבקשה לא תואמת לתכנית חניה מאושרת וכן, לא מוצעת חניה בחזית המגרש בהתאם לדרישות הסעיף- יש להתאים ולקבל אישור חניה חדש.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות בהתאם לנספח הבינוי.

מוצעות מרפסות בין 3 קירות -יש לחשבן במניין שטחים עיקריים

מחסנים :

מוצעים 26 מחסנים ת"ק עבור 26 יח"ד,

במחסנים הצמודים ליח"ד יש ליצור הפרדה עם קיר בטון וכן, לתכנן במפלסים שונים.

גגות :

עפ"י סעיף 4.1.2.ט: "בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה"- לא מוצגים קולטים על הגג-יש להשלים. הושלם

קירות:

מוצעים קירות תמך בחזית צפונית בגובה של מעל 3 מ'- יש לתכנן כך שלא יחרוג מגובה זה. תוקן כמותר

הריסה:

עפ"י סעיף 4.1.2.ד: " המבנים, חריגות הבניה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה "- יירשם כתנאי להוצאת היתר.

שלביות הביצוע-

עפ"י סעיף 7.1: "הבנייה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים"- עומדים בדרישה

אישורים:

אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך: 20.06.2023, נרשמו תנאים בהיתר

הסדרי תנועה:

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך: 17.07.2023, תוכנית החניה לא תואמת תוכנית חניה מאושרת- יש להתאים- הותאם

איכות הסביבה:

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך: 28.05.2023

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 17.07.2023

מחלקת תברואה:

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 17.07.2023

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך : 02.10.2023, נרשמו תנאים לקבלת טופס 4.

מבני ציבור :

התקבל אישור מחלקת מבני ציבור בתאריך : 14.08.2023

בעלויות

התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקשים- "עוזיאל 50 תמ"א 38 בע"מ" וכן ע"י אלי תוסיה כהן מיופה כח הבעלים.

מידע קודם

מתאריך	
21/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
02/04/2025	חוות דעת תכנונית
12/10/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר בקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לעניין תמ"א 38

חוות דעת תכנונית
בתאריך 12.10.2023 נידון התיק בוועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים,
כעת מובא התיק לדיון בשנית ע"מ להכיר בבקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38.

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ולנספח הבינוי למעט חריגות הנובעות מטעות סופר בתב"ע לעניין מפלס הכניסה הקובעת.
בהתייעצות של מנהל אגף רישוי- מר יואל שבת מול האדריכל דן קינן-מתכן מחוז ירושלים, הובהר כי קיימת טעות סופר בתב"ע ויש לתקן את מפלס הכניסה הקובעת, טעות זו תתוקן ותובא לדיון בוועדה מחוזית שתתקיים בתאריך : 15.10.2023 לפיכך,

המלצתנו לאשר את הבקשה כאשר תנאי להפצה לגורמים יהיה אישור הועדה המחוזית לתיקון הטעות. לאחר מכן יש לתקן תוכניות עפ"י הערות בתכנית a ובתיאום עם בוחנת הרישוי.		
בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ולנספח הבינוי למעט חריגות הנובעות מטעות סופר בתב"ע לעניין מפלס הכניסה הקובעת. בהתייעצות של מנהל אגף רישוי- מר יואל שבת מול האדריכל דן קינן-מתכן מחוז ירושלים, הובהר כי קיימת טעות סופר בתב"ע ויש לתקן את מפלס הכניסה הקובעת, טעות זו תתוקן ותובא לדיון בוועדה מחוזית שתתקיים בתאריך: 15.10.2023 לפיכך, המלצתנו לאשר את הבקשה כאשר תנאי להפצה לגורמים יהיה אישור הועדה המחוזית לתיקון הטעות. לאחר מכן יש לתקן תוכניות עפ"י הערות בתכנית a ובתיאום עם בוחנת הרישוי.	27/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית ברחוב הרב עוזיאל שבבית וגן, מבקשים הריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל 2 קומות חניון ת"ק, סה"כ 26 יח"ד, עפ"י תב"ע 888701. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית למעט חריגות הנובעות מטעות סופר בתב"ע לעניין מפלס הכניסה הקובעת. התיקון יעשה בסמכות הועדה מחוזית ויהווה כתנאי להפצה לגורמים. יש לתקן תוכניות בהתאם להערות שבתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה.	27/09/2023	חוות דעת תכנונית
	23/05/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	אישור שירותי הכבאות	4
כן	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
כן	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
כן	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
	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות הסביבה	15
	הקיר בין המחסנים לבין יח"ד יהיה מבטון	16
	הדירה המיועדת להפקעה תירשם בהערת אזהרה כנדרש	17
	הריסת המסומן בצהוב	18
כן	תנאי להעברה לגורמים- אישור סופי של מחלקת מבני ציבור לאחר תיקונים נדרשים	19
כן	תנאי להפצה לגורמים- אישור הועדה המחוזית לתיקון טעות הסופר בתב"ע	20
כן	סימון החניה הציבורית בתוכניות הסופיות עפ"י בקשת מחלקת מבני ציבור	21
	אישור מחלקת תברואה לשינוי בתכנון חדרי האשפה	22
	אישור סופי אדריכל העיר	23
	תנאי להיתר בנייה: - מימון לקרן חנייה עבור 2 מ"ח חסרים לחניון שערי צדק.	24
	אישור סופי הסדרי תנועה	25
כן	אישור סופי מחלקת מאור	26
	אישור מח' נכסים	27
	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה	28
	הטמעת תכנית החיזוק שאושרה בהרמוניקה.	29

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מומלץ לאשר בקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לעניין תמ"א 38

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2014/0561.02</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים להיתר בתיק 14/561.00 תוספת 3 קומות ע"ק, 55 יח"ד חדשות ל75 הקיימות ומקווה טהרה כהפרשה מבונה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה שומרי אמונים בע"מ ברכה ראטה
עורך הבקשה	אדריכל וייסבאום מטיאס
מתכנן השלד	מהנדס גוטמן יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שומרי אמונים, מאה שערים מתחם שומרי אמונים

גוש	חלקה	בשלמות
30088	289	כן
30088	277	כן
30088	290	כן
30088	271	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
573030	תחילת תוקף	20/06/2020			
573030	תחילת תוקף	20/06/2020			
573030	תחילת תוקף	20/06/2020			
573030	תחילת תוקף	20/06/2020			

תאור הבקשה

בשכונת בית ישראל ברחוב שומרי אמונים הופקו ההיתרים הבאים במתחם:

בתאריך 27.6.16 הופק היתר בניה בתיק מס' 14/561.1 עבור חפירה ודיפון עבור שלושת המבנים במתחם.

בתאריך 2.9.21 הופק היתר בניה בתיק מס' 14/561.00 עבור 2 בנייני מגורים ו-75 יח"ד על פי תב"ע 5331 א.

בתאריך 16.1.22 הופק היתר בניה בתיק מס' 14/563.00 לבניין נוסף הכולל 40 יח"ד לדיר מוגן.

כעת, במסגרת הבקשה הנוכחית מבקשים שינויים ותוספות לתיק מס' 14/561.00 מכוח תב"ע חדשה מס' 573030 הכוללים:

תוספת 3 קומות ע"ק, תוספת שטחים ו-55 יח"ד חדשות, תכנון מקווה טהרה כהפרשה מבונה במפלס 1-.

במקביל, אושרה בקשה לשינויים ותוספות במבנה הדיור המוגן בתיק מס' 14/563.1 בר"ר מיום 12.2.24 ונמצאת כעת בשלב בקרת תכן והשלמת תנאים לקבלת ההיתר.

מסמכי התכנית:

תב"ע 573030 הופקדה בתאריך 08.10.2019 ותחילת תוקף בתאריך 20.06.20 התכנית כוללת תשריט תקנון ונספחים.

סעיף סטייה ניכרת 6.10

"תנאי למתן היתר לבית כנסת יהיה מתן היתר למקווה טהרה לנשים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת" (תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 וכן את תכנית 5331 א).

הבקשה הנוכחית כוללת תכנון מקווה טהרה לנשים כנדרש.

פרסום

בתאריך 23.2.2025 הבקשה יצאה לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק

"הקלה מהוראות התכנית ונספח הבינוי לבניית מקווה טהרה בלבד, ללא בית כנסת. בשונה מהוראות התכנית - דרישת מחלקת מבני דת שלא יהיה בית כנסת בפרויקט".

תום מועד התנגדויות היה ביום 18.3.2025.

לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

פירוט הבקשה:

מגרש 1 חלקה: 271

בבניין ישנם 4 גרעיני מעליות ומדרגות העוברים ממפלס המרתף התחתון ועד קומה 7.

קומת מרתף 3-

מוצעת תוספת קומת מרתף עבור מחסנים, חניות, מאגרי מים, חדר משאבות וחדר מוניהם .

קומת מרתף 2-

מוצעים שינויים בקומת מרתף קיימת ביניהם תוספת שטח עבור חניה, שינויים במיקום וחלוקת המחסנים והחניות המאושרות.

יש להוסיף סימון קירות קיימים להריסה בכל הקומות

קומת מרתף 1-

מאושרת קומה חלקית ובה 5 יח"ד, חניות ומחסנים

כעת מבוקש תכנון חדש לדירות הקיימות תוספת שטחים עיקריים,

שטחי אחסנה (ביניהם שטחים ע"ק בכניסות למבנים)

תוספת שטח עבור מקווה טהרה כהפרשה מבונה הכולל: חדרי טבילה, חדרי המתנה,

חדרי כביסה, וממ"ד.

יש למספר את כל המחסנים והחניות המוצעות

לא ניתן לבקש שטחי אחסנה ע"ק יש לשנות את חישוב השטחים לשטחי שירות לכלל הדיירים.

קומות המרתף כוללות זיקות הנאה לטובת הולכי רגל וכלי רכב למעבר בין המגרשים.

קומת קרקע – מפלס +0.00 (765.35)

ישנן 4 כניסות לכל המבנה.

יש להוסיף גבהים אבסולוטיים ע"ג תכנית הפיתוח ובכניסות למבנים להבנת התכנית

קיימות 8 דירות גן,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים לדירות המאושרות ושינויים בתכנון המרפסות.

יש להוסיף למניין השטחים העיקריים את שטחי סף היציאה למרפסות.

קומות 1 עד 4

מאושרות 9 יח"ד בכל קומה

במסגרת הבקשה מוצעים שינויים פנימיים ושינויים בתכנון המרפסות

יש להוסיף את קווי הבניין המאושרים למרפסות בכל הקומות

יש להראות את סימון הריסת המרפסות המאושרות בהיתר קודם.

קומות 5 עד 6

מוצעות קומות מגורים חדשות הכוללות 9 יח"ד בכל קומה ומרפסות זיו .

יש לציין גובה קיר מפריד בין מרפסות $h=180$

קומה 7

מוצעות 4 דירות פנטהאוז עם מרפסות גג לכל יח"ד.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עם תכנון קולטי שמש,

ההגעה אל קומות הגג הינה ע"י גרם המדרגות המשותף.

סה"כ מוצעות 3 קומות ו-71 יח"ד

מותר – 70 יח"ד

חורג ביח"ד 1 מהמותר בתב"ע- נא לצמצם

מגרש 2 חלקה : 290

בבניין ישנם 2 כניסות ו21 גרעיני מעליות ומדרגות העוברים ממפלס המרתף התחתון ועד קומות הגג.

קומת מרתף 3-

מוצעת תוספת קומת מרתף עבור חניות, מחסנים וחדרי חשמל.

קומת מרתף 2-

קיימת קומת מרתף למחסנים, חניות וחדרי שירות ביניהם חדרי אשפה ודחסניות, חדרי מחזור מוצעים שינויים בתכנון הקומה כולל הריסת שטחים קיימים ותוספת שטחים חדשים. יש לשנות את חישובי השטחים המיועדים לשירות או אחסנה בהתאם לשימוש ולהראות את כל השטחים להריסה בצבע צהוב

קומת מרתף 1-

קיימת קומת חניה ומחסנים, ממזרח קיימות 3 יח"ד, רוב הקומה מהווה חלל כפול לקומה מתחת. מוצעים שינויים בתכנון פנים הדירות ותכנון המחסנים.

קומות החניה הת"ק משותפות למגרשים 1, 2 ו-3

הכניסה המוצעת לחניה היא צפונית מערבית למגרש 3 והמעבר אל קומות החניה השונות הוא משותף.

קומת קרקע – מפלס $0.00 + (765.20)$

בקומה זו מאושרות 8 יח"ד בקומה, במסגרת הבקשה הנוכחית מוצעים שינויים פנימיים בלבד.

קומות 1 עד 3

בקומה זו מאושרות 9 יח"ד בכל קומה,

במסגרת הבקשה הנוכחית מוצעים שינויים פנימיים לדירות ותוספת מרפסות.

קומה 4

באזור הדרומי של הבניין, מאושרת קומה חלקית ובה 2 יח"ד ומרפסות גג.

באזור הצפוני, מאושר גג בטון שטוח.

במסגרת הבקשה הנוכחית, מוצעת השלמת הקומה ותוספת 7 יח"ד ל-2 הקיימות בהתאם לתכנון המאושר בקומות התחתונות.

קומה 5

מוצעת תוספת קומה ובה יח"ד 1 ו-8 דירות דופלקס בהמשך לקומה מעל ומרפסות לדירות.

קומה 6

מוצעת יח"ד 1 חדשה ושאר הקומה המשך ליח"ד בקומה 5 ומרפסות.

קומה 7

באגף הצפוני מוצעת יח"ד 1 ומרפסות גג

ובאגף הדרומי מוצעות 2 יח"ד ומרפסות גג.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח לכל גרעין, עם מערכות טכניות ויציאה לגג ע"י גרם המדרגות המשותף.

יש למספר את כל יח"ד באופן ברור ועקבי

יש לדייק באופן חישובי השטחים הקיימים והמוצעים בהתאם להיתר המקורי.

סה"כ מוצעות 3 קומות ו-60 יח"ד, בהתאם למותר.

יש לעדכן את תיאור הבקשה ע"ג ההרמוניקה : תכנית שינויים להיתר בתיק 14/561.00 תוספת 3 קומות ע"ק, 55 יח"ד חדשות ל75 הקיימות ומקווה טהרה כהפרשה מבונה.

מס' יחידות דיור

מגרש 1

מותר : 70 יח"ד

מוצע + קיים : 71 יח"ד - חורג, נא לצמצם יח"ד 1

מגרש 2

מותר : 60 יח"ד

מוצע + קיים : 60 יח"ד, עומד במותר.

שטחי בנייה

שטחי הבניה הקיימים והמוצעים מוצגים מחדש כשטח מוצע,

על מנת לבצע חישוב אגרות לתיק השינויים נדרש קיזוז השטח בהתאם להיתר קודם.

יש להציג את השטח המאושר כשטח קיים ואת השטח המוצע במסגרת השטחים המוצעים או להציג טבלת הסבר כפי שהוגשה בתיקים המקבילים במתחם.

מגרש 1

מותר : עיקרי ע"ק : 6643.94 מ"ר

מוצע : 6,505.03 מ"ר – נותרו : 138.91 מ"ר

מותר : עיקרי ת"ק : 438.94 מ"ר

מוצע : 409.61 מ"ר – נותרו : 29.33 מ"ר

מותר : שירות ע"ק : 1616.91 מ"ר

מוצע : 1,637.91 מ"ר חורג ב- 21.00 מ"ר

מותר : שירות ת"ק : 6042.11 מ"ר

מוצע : 5,798.35 מ"ר – נותרו : 243.76 מ"ר

עיקרי מבנים ומוסדות ציבור

מותר : 350 מ"ר

מוצע : 341 מ"ר נותרו : 9 מ"ר

מגרש 2

מותר : עיקרי ע"ק : 5541.07 מ"ר

מוצע : 5,535.83 מ"ר נותרו : 5.24 מ"ר

מותר עיקרי ת"ק : 243.75 מ"ר

מוצע : 234.00 מ"ר נותרו : 9.75 מ"ר

מותר שירות ע"ק : 1428.84 מ"ר

מוצע : 1,316.57 מ"ר נותרו : 112.27 מ"ר

מותר שירות ת"ק : 3351.62 מ"ר

מוצע : 3,462.89 מ"ר חורג ב- 111.27 מ"ר

מרפסות

שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטח העיקרי המותר.

בהתאם להערה (2) בטבלה 5 : שטחי המרפסות כוללות את המרפסות המקורות בלבד. מרפסות לא מקורות לא יבואו במניין השטחים כלל.

מגרש 1

שטח מותר למרפסות מקורות : 786 מ"ר

מוצע : 499.91 מ"ר נותרו : 286.09 מ"ר

מרפסות לא מקורות : מוצע : 244.01 מ"ר

מגרש 2

שטח מותר למרפסות מקורות : 884.58 מ"ר

מוצע : 646.41 מ"ר נותרו : 238.17 מ"ר

מרפסות לא מקורות מוצע : 245.92 מ"ר

יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות המקורות ל"שטח עיקרי למרפסות"

כפי שחושבו בנספח השטחים המאושר בתב"ע.

גובה המבנים

מגרשים 1,2

גובה סופי מותר: 32.90 מ'

גובה מוצע : 30.15 +

עומד במותר

גגות

תישמר גישה לכלל הדיירים אל המערכות הטכניות שעל גג הבניין
תותר הצבת מערכות טכניות על הגג כגון איוורור, מיזוג, מערכות סולריות וקולטים פוטוולטאים.
הפתרון האדירכלי למערכות הגג יהיה באישור מהנדס העיר
תותר בניית מבנה למדרגות ו/או מערכות טכניות לגג
יותר יציאות פרטיות לגג כמסומן בנספח הבינוי
הגגות המוצעים עומדים בדרישות כאמור.

מפלס ה-0.00

מגרש 1

מותר : 765.20 +

מוצע : 765.35 + במסגרת המותר

מגרש 2

מותר : 765.20 +

מוצע : 765.20 + תואם למותר

חניה

קומות החניה הת"ק משותפות למגרשים 1, 2 ו-3

הכניסה המוצעת לחניה היא צפונית מערבית למגרש 3 והמעבר אל קומות החניה השונות הוא משותף.

סעיף 4.4.2.ג': "זיקת הנאה" סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב

1. "תותר מעבר רכב בכל המפלסים התת קרקעיים לצורך מעבר בין מגרשים."

2. "להבטחת המעבר תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח."

תנאי להיתר בניה יהיה -רישום הערת אזהרה על מעבר רכב בכל המפלסים התת קרקעיים לצורך מעבר בין בניינים בהתאם למסומן בתשריט.

מס' הקומות

בהתאם לטבלה 5 :

מותר : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 מתחת לכניסה הקובעת.

מוצע : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 מתחת לכניסה הקובעת- כמותר

קווי בניין

על פי תשריט התב"ע וכן על פי תיק קווי בניין 2020/6286 קווי הבניין אינם מוצגים בכל הקומות באופן ברור, יש לסמן את קווי הבניין התחתיים, העיליים וקווי הבניין למרפסות באופן ברור בהתאם לתיק המידע שהתקבל התיאום עם בוחן רישוי

שלביות ביצוע

6.7.10 "תנאי למתן היתר בנייה מכוח התכנית יהיה גמר פיתוח השצ"פ בחלקה מס' 291 בהתאם

לתכנית הפיתוח שאושרה, תוך עמידה בכל התקנים הנדרשים ובפרט בנושא הבטיחות." –

יירשם כתנאי לקבלת היתר.

6.7.11 "תנאי למתן היתר לבית כנסת יהיה מתן היתר להקמת מקווה טהרה לנשים." –

בתאריך 20.1.25 התקבל אישור מנהל האגף לפיו :

"ניתן להתבסס על חוות הדעת שהתקבל ע"י סטפני שילו בנושא – מצ"ב לא.האופטי

ולאשר מקווה ללא בית כנסת בהתאם לצרכים שנקבעו ע"י אגף מבנה דת .

כמו כן מאחר ומדובר בתכנית שאפשרה בית כנסת ומקווה במקום אין כל צורך באישור מבנה ציבור אלא רק את אישור מבנה דת וזאת בכפוף לפרסום הקלה לסטייה מנספח הבינוי כפי שפורסמה."

בהקשר זה, התקבל אישור אגף מבנה דת- בתאריך 13.1.25 מטעם יצחק הניאו לפיו :

"אישור מבני דת נדרש בבקשה שיש בה מקווה טהרה.

היות וחוף ממקווה טהרה - מבני דת, אין בה מבני ציבור אחר, די באישור מבני דת ואין צורך באישור מבני ציבור.

כמו"כ התקבלה חו"ד משפטית שבפרסום הקלה ניתן לעשות מקווה טהרה ללא בית כנסת במסגרת ההפרשה."

פורסמה הקלה מהוראות התכנית ונספח הבינוי לבניית מקווה טהרה בלבד, ללא בית כנסת. בשונה מהוראות התכנית - דרישת מחלקת מבני דת שלא יהיה בית כנסת בפרויקט.

לא הוגשו התנגדויות.

6.12 "תנאי למתן היתר איכלוס למגרש ראשון הינו חתימת הסכם עם חברה מנהלת לניהול שוטף של המבנים והחניונים."
סעיף 7.2 : " הבנייה תבוצע בהינף אחד.

ככל שלא יינתן היתר בנייה מתוקף התכנית בתוך פרק זמן של 4 שנים מיום מתן התוקף, תוקף התכנית יפקע, והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה טרם אישור תכנית זו."

תחילת תוקף התכנית בתאריך 20.06.2020 ותוקפה יהיה יפה עד 20.06.2024

בעניין זה, בתאריך 3.11.24 התקבלה חו"ד משפטית ע"י שילד סטפני לפיה :

"מאחר והתכנית החדשה החליפה בשנת 2020 את התכנית הקודמת ומאחר שבמקרקעין ניתנו היתרי בניה בשנת 2021 ובשנת 2022 דהיינו לאחר אישור התכנית החדשה – יש לראות את ההיתרים כהיתרים שניתנו מכוחה של התכנית החדשה, למימוש חלקי של התכנית החדשה.

בהתאם, התכנית החדשה היא תכנית שממשיכה ועומדת בתוקף על פי הוראות סעיף 7.2 הנ"ל ואין כל מניעה להמשיך בהליכי מימושה."

חוות הדעת המלאה מתויקת בא. אופטי של הבקשה.

מי נגר

סעיף 6.7.6 : "תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת תכנית הנדסית לאיסוף מי נגר"

נדרש להציג כאמור

רישום הערת אזהרה וזיקת הנאה

סעיף 6.13 קובע הוראות לעניין זיקת הנאה : "תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לדיירי המתחם ולאנשים המורשים בתחום המסומן בתשריט."

בעת מתן היתר בנייה תותר שינוי תוואי זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.

יש לסמן באופן ברור את זיקת ההנאה כאמור בקווים אלכסוניים בצבע שחור וזיקת ההנאה בצבע אדום בהתאם לתיק קווי הבניין המאושר.

סעיף 6.7.9 : " תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים בתא שטח 1 לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה במפלס -3.30 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור,

מחסנים

בקומות המרתף בשני המגרשים, מוצעים מחסנים לשימוש הדיירים.

יש להשתדל לתכנן מחסנים כמספר יח"ד

יש למספר את יח"ד והמחסנים המוצעים בכל הקומות בסדר רץ ובאופן ברור.

במבנה 1 במפלס 1- בשטח שהיה מיועד ליח"ד, מוצע שטח אחסנה של 91.59 מ"ר המחושב בחלקו כשטח מערכות טכניות .

לא ניתן להציע מחסן בגודל המוצע,

יש לשנות את תכנון החלל בהתאם למותר בתכנית ובתיאום עם בוחן הרישוי.

מקווה טהרה – הפקעה לצרכי ציבור

בהתאם להוראות הבינוי בסעיף 4.1.2(א)(5) :

בתא שטח 1 במפלס 3.30- יהיו 350 מ"ר עבור שימושים מקווה טהרה לנשים ובית כנסת, אשר ימוקמו בהתאם למסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין הוראה זו.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין ויחולו עליהם סעיף הפקעה 6.9.

במפלס 3.45- מוצע מקווה טהרה בשטח של 341 מ"ר + ממ"ק בשטח של 13.69 מ"ר – עומד בשטח המותר.

התקבל אישור אגף מבנה דת – ראה אישורים מטה.

הנחיות מיוחדות

השטח המסומן בקווים אלכסוניים הוא שטח עם הנחיות מיוחדות וחלים עליו ההוראות הבאות :

בעת מתן היתר בניה ייבחן אגף תושי"ה ואגף שפ"ע הסבת מעל התנועה מהכניסה לחניה לתא שטח 3 והלאה לשטח פתוח מגונן לרווחת הציבור וכלל הדיירים וכי יתאפשר מעבר לרכב חירום בלבד.

-התקבלו אישורים מאגף תושי"ה ואף שפ"ע במערכת – ראה פירוט מטה

התנאים הרלוונטיים נוספו למערכת.

מתקנים הנדסיים

ע"ג חלקה 290, מגרש 2, מפלס 9.90- מוצעים חדרי חשמל ראשיים לשימוש הבניינים.

התקבל אישור מטעם חברת חשמל במעמד פתיחת התיק.

ותנאי לקבלת היתר יהא – אישורם הסופי בהתאם לחוות דעת שהתקבלה.

צובר גז

במפלס 0.00+ בחזית דרומית בגבול מגרש מס' 1 ממוקם צובר גז ע"ג שטח חניה.

התקבל אישור מטעם יועץ גז במעמד פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה- התקבל אישור מיום 26.11.23

שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 22.6.23

אין עצים במגרש .

יש להגיש תוכניות מפורטות למעבירים ציבורים .

לתיק הקודם 2014/561.00 קיים הסכם פיתוח .

תברואה- התקבל אישור בתאריך 7.11.23

210 יחידות דיור

יש לתכנן 2 דחסניות בנפח 10 קוב

אדריכל העיר – התקבל אישור בתאריך 16.11.23

מאושר לדיון בוועדה - יש לסיים תיאום חזיתות מול אדריכל העיר לפני הוצאת היתר

הבקשה הנדונה הוגשה כתוספות ושינויים להיתר 116336 אשר יצא ב-02.09.2021 לבקשה 02.09.2021-0561.00.2014. הבקשה הנדונה כוללת מספר רב של שינויים כלפי ההיתר הנ"ל, אשר חלקם מהותיים.

הערות לרישוי :

התאמה לתכנית 573030 ולנספחי הבינוי, חישוב השטחים והחניה בנושאים המחייבים כגון :

סימון זיקות הנאה בהתאם לתשריט.

סימון מפורט בתכניות של המקווה ובית הכנסת, כולל סימוני הפקעה בהתאם לדרישות התכנית.

מספר הקומות המותר במרתף : 3 בהתאם לטבלה 5 בתכנית.

אופן חישוב שטחי המרפסות : בהתאם לנספח 4 המחייב לעניין זה.

שינוי מספר מקומות החניה במרתפים ואישור מערך התנועה המבוקש לשינוי.

בקומות המרתף חללים ללא יעוד מוגדר.

תנאים להוצאת היתר בניה

יש לקבל אישור אדריכל העיר לחזיתות הבניין בהתאם לתכנית, נספח הבינוי וההיתר הקיים שכלפיו מבוקשים השינויים, לרבות פרטי חלונות ופתחים.

אישור אדריכל העיר למפלסי פיתוח, לרבות גובה גדרות במפלס הקרקע.

אישור אדריכל העיר לשינוי מערך המרפסות המבוקש.

אישור תושי"ה לשינוי מערך התנועה והחנייה המבוקש.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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'

ניתן לשנות את החלוקה הפנימית של יחידות הדיור המוגן מבלי לפגוע/לשנות את החזיתות והתאמה למפלסי הרחובות, תוך שמירה על עקרונות התב"ע .

תנאים לאיכלוס/טופס 4

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

הערות תכנוניות לעיצוב אדריכלי ופיתוח

עיצוב אדריכלי

הקטנת מספר הפתחים המעוגלים וצמצום המופע שלהם בהתאם למה שסוכם בפגישות.

יש לפרט חזית חמישית (תכנית גגות מפורטת) ולהציג חומרי גמר, מיקום מערכות טכניות, שיפועי הניקוז, גבהים של מעקות, פני איטום ופני בטון וכו'.

לא ברור התכנון של מערכת פינוי האשפה. יש לקבל אישור התברואה. כל מערכת התברואה תהיה תת קרקעית במלואה.

יש להציע "טיפול"/עיצוב אדריכלי מיטבי לכל החלונות/פתחים בכל חזיתות המבנים בהתאמה לנספח הבינוי ולהיתר כלפיו מבוקשים השינויים, באופן שלא יהיה מופע של מגוון חלונות בפרופורציות שונות.

עדכון ההדמיות לפירוט חומרי הגמר והפתחים כפי שסוכם בחזיתות – לצורך אישור של המבוקש.

יש לפרט את השימושים של כל החללים המבוקשים, לרבות בקומת הקרקע והמרתפים.

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 מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

מעבר אור - (tl) מינימום 50%, רפלקטיביות - (rl) 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)

פיתוח

יש להחזיר את גובה הגדרות במפלס הקרקע למאוסר בהיתר, בהתאם להנחיות המרחביות, לגדרות אבן בגובה של עד 70 ס"מ ולהסיר את כל גדרות הפרזול המגביהים את הגדרות לגובה של 2.0 מ' – לרבות בחזיתות מזרחית וצפונית.

להקטין את הפרשי המפלסים בפיתוח השטח ובקירות התמך המוצגות בחזית צובר הגז – לא ניתן לאשר את הפרש הגבהים המבוקש של מעל 3.70 מ'.

תוכנית פיתוח צבעונית חובה שתופיע בכל בקשה להיתר בניה וכחלק מסט התוכניות שבגוף הבקשה להיתר (גרמושקה). התוכנית תוצג במפלסים בהתאם לטופוגרפיה במשולב עם תוכניות מפלסי הקומות הרלוונטיים, דהיינו- כל מפלס במבנה המשיק לפני הקרקע יכיל את תוכנית הפיתוח במפלס הרלוונטי. במקרה של ריבוי מפלסי פיתוח (כמו כאן) - ניתן ורצוי להוסיף תוכנית פיתוח שתהווה קומפילציה של כל המפלסים.

התוכנית תפורט עד 10 מ' מעבר לגבול החלקה/בקשה (הצגת תכנון ו/או מצב קיים באפור ללא צביעה מעבר לקו הכחול), כולל: בניינים, דרכים, תשתיות, עצים, אבן שפה, עמודי חשמל/תאורה וכו'. ככל שמוצעים/מבוקשים שינויים בתחום שמעבר לקו הכחול (העתקת עמוד תאורה לדוג') יש לציין זאת במפורש.

כניסה לחניון תהיה עם אבן עליה לרכב ושמירת מפלס מדרכה רציף עם סימון מינימלי של חצית רכבים (עמודונים/שינוי בריצוף) - הכל בהתאם למדריכי אדריכל העיר בנידון.

צומח

יש להציג תכנית שתילה על גבי תכנית פיתוח מפורטת וכן תכנית עומקי שתילה – לבדיקת אדריכל העיר ולאישור שפ"ע.

תשתיות

יש להציג את כל מתקני התשתית הנדרשים - ברזי מים ראשיים, ברזי כבאות, ארון חשמל ראשי וכד' ולוודא כי אינם פונים כלפי רחוב ומשולבים במסדת המבנים או בקירות פיתוח בקירות.

יש להציג חתך מקומי מוגדל בכל התשתיות במישור הקרקע - צובר גז, פירי אוורור וכו'.

גדרות

יש להציג פריסת גדרות/קירות תמך מלאה + פרטים טיפוסיים, לצורך בדיקת ההשפעה של המבוקש על פריסת הגדרות שאושרה בהיתר.

היכן שלא נדרשים מעקות/גדרות אין להתקין כאלה, ויש לעשות מאמצים בתכנון לצמצם הצורך בגדרות ככל האפשר.

חיפוי הגדרות/קירות תמך יהיה דומה ככל הניתן לאופי הגדרות בסביבה, ולא אותו חומר חיפוי של הבניין. רצוי "למחזר" אבני חיפוי גדרות קיימים ו/או להשתמש באבנים שייחצבו בשטח לטובת חיפוי גדרות הפיתוח.

הערות טכניות

בחתכים וחזיתות יש להראות את ההקשר העירוני רחב יותר לפחות עד למבנים סמוכים מוצעים או קיימים.

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

הבקשה מאושרת לדיון בוועדה - יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים לפני הוצאת היתר בניה.

אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל

אגף מבנה דת- התקבל אישור בתאריך 13.1.25 מטעם יצחק הניאו לפיו :

אישור מבני דת נדרש בבקשה שיש בה מקווה טהרה.

היות וחוף ממקווה טהרה - מבני דת, אין בה מבני ציבור אחר, די באישור מבני דת ואין צורך באישור מבני ציבור.

כמו"כ התקבלה חו"ד משפטית שבפרסום הקלה ניתן לעשות מקווה טהרה ללא בית כנסת במסגרת ההפרשה.

תנאים לקבלת היתר :

1. הסכם פיתוח חתום עם אגף הנכסים ומבני דת על מטלת היזם – מקווה טהרה (יעל דרייפוס).

2. חתימה נוספת של אגף מבני דת על הגרמושקה הסופית להיתר.

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.	21/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 573030 תחילת תוקף : 20/06/2020 ייעוד הקרקע :	21/04/2025	חוות דעת תכנונית

בשכונת בית ישראל ברחוב שומרי אמונים מבקשים שינויים ותוספות לתיק מס' 14/561.00 מכוח תב"ע חדשה מס' 573030 הכוללים: תוספת 3 קומות ע"ק, תוספת שטחים ו- 55 יח"ד חדשות, תכנון מקווה טהרה כהפרשה מבונה במפלס 1 - . בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה נדרשים תיקונים ע"ג תכנית a בהתאם לתיאור הבקשה		
הקלה מהוראות התכנית ונספח הבינוי לבניית מקווה טהרה בלבד, ללא בית כנסת. בשונה מהוראות התכנית - דרישת מחלקת מבני דת שלא יהיה בית כנסת בפרויקט	25/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	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
	תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על "מעבר רכב בכל המפלסים התת קרקעיים לצורך מעבר בין בניינים"	13
	תנאי למתן היתר בנייה מכוח התכנית יהיה גמר פיתוח השצ"פ בחלקה מס' 291 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה, תוך עמידה בכל התקנים הנדרשים ובפרט בנושא הבטיחות	14

15	אישור סופי של אדריכל העיר
16	אישור סופי של שפ"ע להגשת תוכניות מפורטות למעברים ציבורים.
17	תוקף התכנית 573030 יפה עד תאריך 20.06.2024 - ככל שלא יינתן היתר בנייה עד לתאריך זה תוקף התב"ע יפקע
18	מח' נכסים למקווה
19	יש להגיש תוכניות מפורטות למעברים ציבורים לאישור מחלקת שפ"ע
20	אישור סופי מטעם אדריכל העיר בהתאם לחווד מתאריך 16.11.23
21	הסכם פיתוח חתום עם אגף הנכסים ומבני דת על מטלת היזם – מקווה טהרה (יעל דרייפוס).
22	חתימה נוספת של אגף מבני דת על הגרמושקה הסופית להיתר.
23	פיתוח השצ"פ בחלקה מס' 291 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה. בהתאם לסעיף 6.7(10) בתכנית

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 - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2023/0210.01</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	הקמת בנין מגורים בן 126 יח"ד ומסחר ברח"ט שטרן 37, ירושלים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיא ודורון לוי הנדסה בניה חברה
עורך הבקשה	אדריכל קריבין גיל
מתכנן השלד	אהרון דניאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שטרן אברהם 37, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	232	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1648ג	תחילת תוקף	18/04/1990			
1648ד	תחילת תוקף	27/10/1994			
1648ה	תחילת תוקף	24/10/1997			
409656	תחילת תוקף	08/06/2019			
409656	תחילת תוקף	08/06/2019			
5/08/14	תחילת תוקף	04/02/1988			

תאור הבקשה

בשכונת קריית היובל, במגרש 1 על פי תב"ע 409656, היושב בין רחובות שטרן מצפון ויעקב גאוני מדרום, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי מבקשים הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 24 קומות מעל 10 קומות ת"ק, סה"כ 126 יח"ד.

מוצעת חזית מסחרית לכיוון רחוב שטרן.

בקשה להריסת המבנה הקיים, חפירה ודיפון מבוקשים בהיתר מס' 23/210 אשר הופק בתאריך: 30.06.2024
בנוסף, בקשה לבנית בניין מס' 2 מבוקש בהיתר מס' 2023/224.1 אשר אושר בועדה
מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 409656 אשר הופקדה בתאריך 29.01.2018 ותחילת תוקף בתאריך 20.05.2019
התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים- נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות וגובה המבנים
(למעט גמישות המותרת בסעיף 3)

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :
"העברת שטחים עיקריים ושירות מתא שטח 3 לתא שטח 1 בהיקף של כ-400 מ"ר
בעקבות העברת 6 יח"ד ממגרש למגרש בהתאם למותר בתכנית בהערות לטבלה 5 לשיפר התכנון"
תום מועד להגשת התנגדויות : 22.04.2025 - לא הוגשו התנגדויות.

פירוט הבניה המוצעת :

חניון- קומות 5 - -1 :

מוצעות 5 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, חדר מדרגות וחדרים טכניים,
כניסה לחניון : הכניסה לחניון מתוכננת מרח' יעקב גאוני אל מפלס 1-.

קומה 5-

בקומה זו מוצעת הכניסה לבניין מחזית דרומית, מכיוון רח' גאוני.
בחלקו הצפוני של הקומה מוצעת קומת חניה חלקית עם כניסה נפרדת לקומה זו.

קומה 4-

בקומה זו מוצעים מחסנים וכן, מוצעת יח"ד אחת.

קומות 3 - -1

בקומות אלו מוצעות יח"ד ומחסנים

קומת כניסה- מפלס 0.00

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניין מרחוב שטרן, אל לובי ראשי הכולל חדר מדרגות משותף עם מעלית, וכן, מוצעות 3 יח"ד.

בנוסף, בקומה זו אף מוצע שטח מסחר עם כניסה נפרדת מהרחוב.

קומות 1-23

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

סה"כ : 126 יח"ד בבניין

קומת גג :

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

חניון / אישור מח' חניה :

סעיף 4.1.2.ג קובע הוראות לעניין חניה :

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

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

כניסה לחניון : הכניסה לחניון מתוכננת מרח' יעקב גאוני אל מפלס 1-.

התקבל אישור חניה מתאריך 15.09.2024 לפיו : "משוחרר לדיון בוועדה בלבד, מוצע 151 חניות לטובת 126 יח"ד חדשות ומסחר כולל חניות נכים, בכפוף לאישור המחלקה לבקרה פיזית, תנאי להיתר- קבלת אישור מחלקת הסדרי תנועה, תנאי לטופס 4- אישור רשות התמרור".

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2.ה קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין :

1. קווי בניין

2. גובה בניה

3. מס' קומות

4. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

1. קווי בניין- סטיה ניכרת:

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

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

2. גובה בניה- סטיה נכרת:

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

מותר: 76.8 מ'

מוצע: +73.62- כמותר

מוצע גובה גג סופי- +80.00 בהתאם למורה בנספח הבינוי

3. מס' קומות- סטיה נכרת:

מותר- 24 קומות ע"ק ו-10 קומות ת"ק

מוצע: 24 קומות ע"ק ו-10 קומות ת"ק- כמותר

מפלסי הכניסות לבנייני המגורים- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 1.2.4.ה.3: " מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מרחוב שטרן ומרחוב גאוני יהיו מחייבים בהתאמה לסלילת הכביש בשלב היתר הבנייה, ובהתאם למפורט בנספח הבינוי, בהתאמה לשינויים המינוריים של עד 50 ס"מ כמפורט בסעיף 1.2.4.ה.6. כל סטיה מעבר לזה תחשב סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002 ת"

מפלס 0.00:

מפלס הכניסה מרחוב שטרן-

מוצג בנספח הבינוי : $726.70=0.00$

מוצע : $726.59=0.00$ - במסגרת החריגה המותר

מפלס הכניסה מרחוב גאוני-

מוצג בנספח הבינוי : $710.70 = -16.00$

$-16.09 = -710.50$ - במסגרת החריגה המותר

מס' יח"ד :

מותר : במגרש 1- 120 יח"ד

מוצע : 126 יח"ד – חריגה של 6 יח"ד מהמותר

בהיתר 23/224.1 מבוקשים 114 יח"ד לבניין 2 במקום 120 המותרים, מבקשים לנייד 6 יח"ד לבניין זה.

אין מניעה לאשר בהתאם להערה ג' לטבלה 5- " מספר יחידות הדיור יהיה עד 240, תותר חלוקה שונה של יח"ד בין המבנים ובלבד שסך יח"ד לא יעלה על 240".

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

מסחר :

סעיף 4.1.2.ט"ו קובע הוראות לעניין שטחי מסחר כדלהלן :

1. שטחי המסחר יוגבלו ל-120 מ"ר

2. שטחי המסחר יוגבלו לקומת מפלס הכניסה הקובעת מרחוב שטרן

3. תאסר חזית מסחרית אטומה

מוצע שטח מסחר במפלס קומת הכניסה מרחוב שטרן, בשטח של 124 מ"ר, - יש לצמצם למותר

שטחי בניה :

מגורים :

עיקרי ע"ק- מותר : 9818 מ"ר מוצע : 10106.38 מ"ר- חריגה של : 288.38 מ"ר- פורסמה הקלה לעניין ניווד שטחים ממגרש 3 בהיקף של 400 מ"ר- בעקבות העברת 6 יח"ד ממגרש למגרש- אין מניעה לאשר.

אם כך, נותרו- 288.38-400=111.62 מ"ר שטחים עיקריים ע"ק- 50.91 מ"ר יילקחו לטובת שטחי שרות ע"ק

עיקרי ת"ק- מותר : 1355 מ"ר מוצע : 1260.10 מ"ר- נותרו : 94.9 מ"ר

שרות ע"ק- מותר : 3384 מ"ר מוצע : 3714.91 מ"ר- חריגה של : 330.91 מ"ר

בהערה ז' לטבלה 5 מצוין כי : "במידה ויידרש פיר אשפה בשלב היתר הבנייה , ניתן יהיה להוסיף לכל קומה 10 מ"ר בכל בנין לשטח שרות"- מוצע פיר אשפה על כן, ניתן להוסיף 280 מ"ר (לכל הקומות בו מתוכנן הפיר) לשטחי השרות שבבניין- 280-330.91=50.91 מ"ר- עדיין קיימת חריגה של 50.91 מ"ר שטחי שרות ע"ק- יילקחו מיתרת שטחים עודפים

שרות ת"ק- מותר : 8500 מ"ר מוצע : 8539.73 מ"ר- חריגה של : 39.73 מ"ר

מסחר :

עיקרי ע"ק- מותר : 120 מ"ר מוצע : 124 מ"ר- חריגה של 4 מ"ר-יש לצמצם

מרפסות :

מותר : 1500 מ"ר

מוצע : 1436.45 מ"ר- כמותר

זיקת הנאה :

סעיף 11.א.4.1.2. קובע הוראות לזיקת הנאה :

הטיילת לאורך רחוב שטרן, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה, תהיה מורכבת מרצועה ברוחב שלא יפחת מ-3 מטר, מגוננת או מרוצפת, ובה יהיו נטועים עצים כל 8- מטר בתאום עם אגף שפ"ע של העירייה. בין רצועת הגיגון ובנייני המגורים תפותח מדרכה להולכי רגל ברוחב משתנה שלא יפחת מ-2 מטר, כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח ... כל מפלסי הפיתוח של הרצועות שמרכיבות את הטיילת יותאמו ויתוכננו בהתאם למפלסים הקיימים ברחוב שטרן. זיקת הנאה למעבר רגלי הינה מעל פני הפיתוח הסופיים בלבד. יותר שינוי במיקום השטח בזיקת הנאה למעבר רגלי ובלבד שישמר רוחבו המזערי בתכנית".

תואי זיקת הנאה המוצע אינו תואם למסומן בתב"ע אך אין מניעה לאשר בהתאם לאמור לעיל נשמר מעבר של 2 מ' בין רצועת הגיגון לבין בנייני המגורים, כנדרש

מרפסות

בסעיף 11.א.4.1.2. מציין הוראות לעניין מרפסות כדלהלן :

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

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

מוצעות מרפסות מקורות ושאינן מקורות, כאשר מרפסות מקורות מוצעות בשטח כולל של 1436.45 מ"ר בכל הבניין, מותר עפ"י תב"ע 1500 מ"ר.

מחסנים :

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

מוצעים 126 מחסנים עבור 126 יח"ד, בשטח של עד 10 מ"ר למחסן, כנדרש

הוראות פיתוח שונות :

1. עפ"י סעיף 8.4.1.2.4.א. : "גובה הגדרות הבנויות לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למדרכה הסמוכה. מעל גובה זה יותר מעקה קל או גדר חיה"- מוצע כנדרש
2. סעיף 9.4.1.2.4.א. : " לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות. יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים לרחוב בלבד- מוצע צובר גז בחזית קדמית, לכיוון רחוב שטרן בת"ק, אושר ע"י אדריכל העיר

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 להוראות התכנית הקובע הוראות שלביות ביצוע :

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

בעלויות :

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

אישורים שהתקבלו :

אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 06.02.2025, נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור חניה מתאריך 15.09.2024 לפיו : "משוחרר לדיון בוועדה בלבד, מוצע 151 חניות לטובת 126 יח"ד חדשות ומסחר כולל חניות נכים, בכפוף לאישור המחלקה לבקרה פיזית, תנאי להיתר- קבלת אישור מחלקת הסדרי תנועה, תנאי לטופס 4- אישור רשות התמרור".

איכות הסביבה :

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 16.02.2025, נרשמו תנאים בהיתר

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך : 21.01.2024

מחלקת תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך : 19.11.2024

מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 09.01.2024

מימוש התכנית :

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה,

אישורה של התוכנית ביום- 20.05.2019

מידע קודם

מתאריך	
23/04/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית בשכונת קריית היובל, במגרש 1 על פי תב"ע 409656 , היושב בין רחובות שטרן מצפון ויעקב גאוני מדרום, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי מבקשים הריסת מבנה קיים

ובניית בניין חדש בן 42 קומות מעל 10 קומות ת"ק, סה"כ 126 יח"ד. מוצעת חזית מסחרית לכיוון רחוב שטרן. בקשה להריסת המבנה הקיים, חפירה ודיפון מבוקשים בהיתר מס' 210/23 אשר הופק בתאריך: 30.06.2024 בנוסף, בקשה לבניית בניין מס' 2 מבוקש בהיתר מס' 2023/224.1 אשר אושר בועדה במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: "העברת שטחים עיקריים ושירות מתא שטח 3 לתא שטח 1 בהיקף של כ-400 מ"ר בעקבות העברת 6 יח"ד ממגרש למגרש בהתאם למותר בתכנית בהערות לטבלה 5 לשיפר התכנון" תום מועד להגשת התנגדויות: 22.04.2025 - לא הוגשו התנגדויות בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה למעט ההקלה שפורסמה אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a		
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה	23/04/2025	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
העברת שטחים עיקריים ושירות מתא שטח 3 לתא שטח 1 בהיקף של כ-400 מ"ר בעקבות העברת 6 יח"ד ממגרש למגרש בהתאם למותר בתכנית בהערות לטבלה 5 לשיפר התכנון	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5

6	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור חדר טרפו כפוף לאישור איכות סביבה
16	אישור חדר טרפו כפוף לאישור איכות סביבה
17	אישור מחלקת הסדרי תנועה
18	תנאי להיתר בניה ראשון- הגשת תכנית המחברת בין רחוב גאוני לרחוב קוליץ
19	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1994/0191.03</u>
מספר סידורי	<u>9</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
30086ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4053	תחילת תוקף	02/01/1992			
4053	תחילת תוקף	02/01/1992			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
844332	תחילת תוקף	06/11/2021			

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	
31/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים. אישור איכות סביבה : תנאי הוסף למערכת.
30/03/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 844332

תחילת תוקף : 06/11/2021 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה מיום 26.02.2025 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. עתה משהושגו ההשלמות וכן הוגשה תכנית מתוקנת, הבקשה מובאת לדיון נוסף. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדה קודמת : 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. התייחסות האגף : 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 : $56 \text{ מ"ר} * 180\% = 100.8 \text{ מ"ר}$. שירות מוצע בשטח של : 43.18 מ"ר לפי הפירוט הבא : 66.82 מ"ר מוצעים, מתוכם 23.64 מ"ר עבור מרחבים מוגנים הניתנים מעבר לזכויות הבנייה. $66.82 \text{ מ"ר} - 23.64 \text{ מ"ר} = 43.18 \text{ מ"ר}$. חישוב כולל : $57.62 \text{ מ"ר (עיקרי מוצע) } + 43.18 \text{ מ"ר (שירות מוצע) } = 100.8 \text{ מ"ר} - \text{כמותר}$. 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. התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה עורך הבקשה מסדיר את עניין רום הקומות, כפי המתבקש. אישור איכות סביבה : טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות סביבה. התייחסות האגף : ביום 17.03.2025 התקבל אישור בתנאים של מחלקת איכות סביבה ע"י אלגרבל טליה. תנאי הוסף למערכת. הערות גרפיות : יש לתקן ליקויים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת b, העונה לדרישת הצוות המקצועי.		
שטחי בניה : 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. 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.	26/02/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

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.		
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.	12/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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.	11/02/2025	חוות דעת תכנונית

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. 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: $56 \text{ מ"ר} * 180\% = 100.8 \text{ מ"ר}$. 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 – כמותר. 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 הבנייה 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 06.11.2023 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 זיז מעל דרך	08/08/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בדבר תוספת מרפסות זיז 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
	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

	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
	13	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

אישור איכות סביבה :

תנאי הוסף למערכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2014/0211.02</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר מס' 116647
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קמפינסקי חנוך
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רש"י 119, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	123	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
69955	תחילת תוקף	08/08/2013	1	מגורים ג	416

תאור הבקשה

רקע לתכנית :

בהיתר מקורי מס' 116647 אושרה בקשה עבור "תוספת קומות, ממ"ד ומעלית ו-4 יח"ד חדשות.", כעת מבקש חידוש להיתר זה.

מידע קודם

מתאריך	
01/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 03.01.2028 יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 69955 תחילת תוקף : 08/08/2013 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבקשה למותר : בתאריך 03/01/2022 הופק היתר בניה מס' 116647 לתיק בניין מס' 2014/211.00 תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך: 03/01/2025 כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. עתה התקבל מכתב לחידוש היתר הבניה. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, היתר הבניה הופק לפני תקנות החוק החדשות אשר מועד כניסתן לתוקף לאחר 01/09/2016 "באם החלו ברצף של עבודות מיום ההיתר, יש לבחון כי בידי המבקש יש היתר בניה שתוקפו לא פג מעבר ל- 3 חודשים ואז תינתן השלמה לעד 6 שנים". עפ"י עדכון של המבקשים כי החלו עבודות, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 03/01/2025 . עפ"י תקנות ניתן לאשר שלוש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 03.01.2028 . סיבות העיכוב :	01/04/2025	חוות דעת תכנונית

" תמו 3 שנים מיום הוצאת היתר והבניה כמעט הסתיימה, מבקש לחדש את ההיתר בכדי שיתאפשר לסיים את העבודות הבניה בהתאם להיתר " היות והתקבלה בקשה חידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלמות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 03.01.2028 .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 03.01.2028

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2010/0719.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דהאן ברוריה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

מזל תאומים 9 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30770	102	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1169549	תחילת תוקף	10/06/2024			
1169549	תחילת תוקף	10/06/2024	1	מגורים ב	1357
א3381	תחילת תוקף	16/11/1995			
א3381	תחילת תוקף	16/11/1995			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו בחלקה הנידונה :

-הופק בתאריך 24/12/2023 בתיק 1996/572.04 עבור " תוספת מרפסות זיז ותוספת מחסנים." סך שטחים שאושרו בהיתר זה 27.36 מ"ר לשטחי שירות ו-16.66 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 07/09/2014 בתיק 2010/997.00 עבור " תוספת מרפסות" סך שטחים שאושרו בהיתר זה 53 מ"ר לשטחי מרפסות (בניין מס' 9 המבוקש בבקשה זו).

-הופק בתאריך 5/1/1997 בתיק 1996/572.00 עבור " הקמת בניין חדש למגורים." סך שטחים שאושרו בהיתר זה 5,038.92 מ"ר למניין שטח עיקרי, 1958.66 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה קיים בן 5 קומות מעל קומת כניסה המשמשת למגורים ו-2 קומת מרתף לחניה ומגורים, סה"כ 7 קומות. ברחוב מזל תאומים 9 שכונת פסגת זאב, גוש 30770 חלקה 102.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +9.72 :

חזית דרומית (אחורית) : עבור דירה מס' 10 מש' דהאן, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ', רוחב 4.54 מ' ושטח של 9.08 מ"ר ופריצת חלון לדלת.

קומה ד', מפלס +12.61 :

חזית מזרחית דרומית : עבור דירה מס' 13 מוצעת מרפסת דמה, מעטפת פינתית באמצעות קורת דמה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה : "בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר בשונה מ-1.5 המותרים".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14/01/20205 לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 102.

הליך פרסום לפי סעיף 149 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות בשלב פתיחת התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
01/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים : התנגדויות : לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים והתייחסות האגף : *מתנגדים לבניית המרפסת מחשש לפגיעה בבניין מבחינה הנדסית בטענה שהמרפסת הינה על עמודים. טוענים להתחלת

הבניה ע"י המבקש טרם קבלת היתר ולכך שהמבקש מבצע חור בקיר המזרחי בסמיכות לדירת אחד המתנגדים. - בבקשה חתם מתכנן שלד אשר לוקח אחריות על הפרויקט וכן הוגשו חישובים סטטיים חתומים, המרפסת המוצעת הינה זיזית ולא ע"ג עמודים כך שלא ברורה הטענה. בבדיקה במערכת gis וצילומים מפותיחת הבקשה, לא נראה כי הוחל בבינוי. מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים. באם תחליט הועדה שלא לזמנם, המלצת המחלקה הינה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. מרפסת זיז : על עורך הבקשה להציג טבלת שטחי מרפסות עבור שאר יח"ד הקיימות בבנין, להציג את תכנית הצל גם בתכניות ולהטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3381 א תחילת תוקף : 16/11/1995 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3381 א' תחילת תוקף 16/11/1995 אזור מגורים ב'. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה.	31/03/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : עפ"י סעיף 9 ב' : " מודגש בזאת כי הנספחים 1-3 הינם נספחי בינוי מנחים בכל הנוגע לאופן העמדת הבניינים, צורת הבניינים ועיצובם ומספר קומות החנייה התת קרקעית, בכפוף לאמור בהערות לטבלה שבסעיף קטן ד' להלן. כל יתר הפרטים הבאים לידי ביטוי בנספחים, הינם מחייבים, לרבות מספר הקומות המירבי, מספר הבניינים במגרש וכדומה". המוצע בבקשה אינו תואם נספח שאינו נותן התייחסות למרפסות. שלביות ביצוע : בתוכנית החלקה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 28/10/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני, המרפסת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים ולא נמצאו חריגות מהם. גובה : בבקשה מבוקשות מרפסות זיז לקומות קיימות ללא כל שינוי בגובה. מרפסת זיז : מוצע בבקשה חזית דרומית (אחורית) : עבור דירה מס' 10 משי' דהאן, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ', רוחב 4.54 מ' ושטח של 9.08 מ"ר. חזית מזרחית דרומית : עבור דירה מס' 13 מוצעת מרפסת דמה, מעטפת פינתית באמצעות קורת דמה. המרפסת המוצעת בבקשה הינה בתחום קווי הבניין המאושרים ואינה מקורה, מורחקת מפינת הבניין בכ- 50 ס"מ והינה בעומק 2 מ', כמו כן מוצעת מרפסת דמה עבור דירת השכן במפלס מעל כך שעונה על צמדים (על אף שמדובר בחזית אחורית).		

מותר ע"פ תקנות לעומק – בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה. בבקשה פורסמה הקלה רלוונטית לעניין עומק המרפסת 2 מ' במקום 1.5. תכנית צל – עורך הבקשה מציג תכנית צל למרפסות בחזית המבוקשת. המרפסת עומדת במותר ע"פ מדיניות מהנדס עיר ותקנות – אין מניעה לאשר. על עורך הבקשה להציג טבלת שטחי מרפסות עבור שאר יח"ד הקיימות בבניין, להציג את תכנית הצל גם בתכניות ולהטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. הריסות : מהשוואת התוכנית אל צילומים בשטח נראה כי במבנה המבוקש לא קיים בינוי/ סגירות המיועדות להריסה שקיימות ללא היתר. בקרה הנדסית : בתוכנית לא חל סעיף חיזוקים, ע"פ הצהרת מהנדס שהוגשה – לא נדרש בחיזוקים. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המרפסת המוצעת בבקשה עומדת במותר ע"פ תקנות ומדיניות מהנדס העיר, פורסמה הקלה לעניין עומק. עורך הבקשה נדרש בחישוב כלל שטחי המרפסות כנדרש ובהצגת תכנית הצל בתכניות. – על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים והתייחסות האגף : *מתנגדים לבניית המרפסת מחשש לפגיעה בבניין מבחינה הנדסית בטענה שהמרפסת הינה על עמודים. טוענים להתחלת הבניה ע"י המבקש טרם קבלת היתר ולכך שהמבקש מבצע חור בקיר המזרחי בסמיכות לדירת אחד המתנגדים. - בבקשה חתם מתכנן שלד אשר לוקח אחריות על הפרויקט וכן הוגשו חישובים סטטיים חתומים, המרפסת המוצעת הינה זיזית ולא ע"ג עמודים כך שלא ברורה הטענה. בבדיקה במערכת gis וצילומים מפתיחת הבקשה, לא נראה כי הוחל בבניוי. מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים. באם תחליט הועדה שלא לזמנם, המלצת המחלקה הינה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.		
בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר בשונה מ-1.5 מטר המותרים.	24/12/2024	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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים :

התנגדויות :

לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים והתייחסות האגף :

*מתנגדים לבניית המרפסת מחשש לפגיעה בבניין מבחינה הנדסית בטענה שהמרפסת הינה על עמודים. טוענים להתחלת הבניה ע"י המבקש טרם קבלת היתר ולכך שהמבקש מבצע חור בקיר המזרחי בסמיכות לדירת אחד המתנגדים.

- בבקשה חתם מתכנן שלד אשר לוקח אחריות על הפרויקט וכן הוגשו חישובים סטטיים חתומים, המרפסת המוצעת הינה זיזית ולא ע"ג עמודים כך שלא ברורה הטענה.

בבדיקה במערכת gis וצילומים מפתחת הבקשה, לא נראה כי הוחל בבנין. מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים.

באם תחליט הועדה שלא לזמנם, המלצת המחלקה הינה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להציג טבלת שטחי מרפסות עבור שאר יח"ד הקיימות בבנין, להציג את תכנית הצל גם בתכניות ולהטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2004/0743.03</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פרגולה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרפונקל בארי סמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

מולכו 9, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	91	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	46	מגורים	

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת הופק היתר אחרון כדלהלן :

ביום 17.03.2024 עבור תכנית שינויים בתיק רישוי מספר 2004/743.02.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב מולכו 9, שבשכונת רחביה. גוש : 30026 חלקה : 91.

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

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

עבור יח"ד מספר 4 במפלס 19.85+ ע"ג מרפסת גג קיימת מוצעת פרגולה הבנויה בעבירה, להריסה. עתה מוצעת פרגולה מצומצמת בגודלה, מחומרים קלים.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/07/11 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 91. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע על ידי דסק רישוי במעמד פתיחת תיק הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
02/04/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	9988
	תחילת תוקף :
	25/08/2015
	ייעוד הקרקע :
	מגורים
	רקע לבקשה :
	הבקשה נידונה ברשות הרישוי מיום 22.09.2024 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.
	ביום 03.12.2024 בוצעה פנייה למר דני ליבמן לשם התייעצות לעניין שטחה של הפרגולה. במכתבו ענה דני כי ניתן לאשר בשטח העולה על 10 מ"ר בכפוף להצגת "הצדקה תכנונית" וכן בכפוף לפרסום הקלה (מכתבו נמצא בתוך אישור שימור מיום 28.01.2025).

ביום 28.01.2025 התקבל אישור מחלקת שימור ע"י קארין הלוי. להלן התייחסות בהתאם להחלטת רשות הרישוי: שטחי בניה: בהתאם לסעיף 4.1.2 י"ד (11): "שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור". מוצעת בבקשה פרגולה העולה על 80 מ"ר – לא ניתן לאשר. התייחסות האגף: ביום 03.12.2024 בוצעה פנייה למר דני ליבמן לשם התייעצות לעניין שטחה של הפרגולה. במכתבו ענה דני כי ניתן לאשר בשטח העולה על 10 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה אולם יש להציג הצדקה תכנונית לכך. (מכתבו נמצא בתוך אישור שימור מיום 28.01.2025) אישור שימור: עפ"י נתוני המערכת התקבלה דחייה לבקשה ע"י הלוי קארין. הוראות בניינים לשימור כאמור מהווים סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור. התייחסות האגף: ביום 28.01.2025 התקבל אישור מחלקת שימור ע"י קארין הלוי. עורך הבקשה הציג הצדקה תכנונית למחלקת השימור וזו אישרה פרגולה בשטח של 19.87 מ"ר, בכפוף לפרסום הקלה בדבר בניית פרגולה העולה על 10 מ"ר - בשונה כאמור מדרישת סעיף 4.1.2 י"ד(11) לתקנון תכנית 9988. פרסום הקלות: ביום 17.02.2025 הוחל בפרסום הבקשה לפי 149 לחוק. במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה: "בניית פרגולה העולה על 10 מ"ר – בשונה מדרישת סעיף 4.1.2 י"ד (11) לתקנון תכנית 9988".		

תום מועד להגשת התנגדויות : 18.03.2025 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות 1. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה לבקשה התנגדות אחת. להלן תמציתה : נטען כי לפרגולה ישנן "הגדרות ברורות" לביצוען. הפרגולה המוצעת סותרת הגדרות אלו. נטען כי עבירת הבנייה מהווה מפגע אדריכלי ברחוב בעל מרקם שימורי. התייחסות האגף : הבקשה מציעה להרוס פרגולה הקיימת בעבירה ובמקומה מוצעת פרגולה חדשה. בהרמוניקה שפורסמה ניתן לראות כי הפרגולה הקיימת בעבירה מסומנת בצהוב להריסה. יובהר כי לנידון הומצא אישור מחלקת שימור, טרם ההפניה לפרסום.		
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים. במידה והוועדה הנכבדה תחליט שאין צורך בזימון המתנגד, אזי קוד הבקשה יהא : לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה לבקשה התנגדות אחת. להלן תמציתה : נטען כי לפרגולה ישנן "הגדרות ברורות" לביצוען. הפרגולה המוצעת סותרת הגדרות אלו.	02/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

נטען כי עבירת הבנייה מהווה מפגע אדריכלי ברחוב בעל מרקם שימורי. התייחסות האגף : הבקשה מציעה להרוס פרגולה הקיימת בעבירה ובמקומה מוצעת פרגולה חדשה. בהרמוניקה שפורסמה ניתן לראות כי הפרגולה הקיימת בעבירה מסומנת בצהוב להריסה. יובהר כי לנידון הומצא אישור מחלקת שימור, טרם ההפניה לפרסום.		
1. "בניית פרגולה העולה על 10 מ"ר - בשונה מדרישת סעיף 4.1.2 י"ד(11) לתקנון תכנית 9988".	25/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : שטחי בניה : בהתאם לסעיף 4.1.2 י"ד (11) : "שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור". מוצעת בבקשה פרגולה העולה על 80 מ"ר – לא ניתן לאשר. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבלה דחייה לבקשה ע"י הלוי קארין. הוראות בניינים לשימור כאמור מהווים סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	22/09/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : שטחי בניה : בהתאם לסעיף 4.1.2 י"ד (11) : "שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור". מוצעת בבקשה פרגולה העולה על 80 מ"ר – לא ניתן לאשר. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבלה דחייה לבקשה ע"י הלוי קארין. הוראות בניינים לשימור כאמור מהווים סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	08/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 2015 / 08 / 25 כפיפות לתכנית מתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: מתקיימת לעניינים הבאים: " גובה בניה, מספר הקומות המירבי, גובה קומה מירבי, קווי בניין, הוראות בניינים לשימור, תכנית הבניה, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות וכן גובה מעקות לבריכות". נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים: נספח 1 – בינוי ושימור, מחייב. נספח 2 – רשימת שימור, מחייב. נספח 3 – חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, מחייב חלקית. מחייב לעניינים המהווים סטייה ניכרת. נספח 4 – תנועה וחנייה, מנחה. אין רלוונטיות לבקשה. נספח 5 – חניונים ציבוריים, מנחה. אין רלוונטיות לבקשה. המוצע מבוקש בשונה מנספחי הבינוי. נספחי הבינוי הינם עקרוניים. מוצעת פרגולה מכוח סעיף 4.1.2 י"ד(11). שלביות ביצוע: תכנית 9988 החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת שלביות ביצוע. קווי בניין: מוצעת פרגולה ע"ג מרפסת גג קיימת, ללא חריגות מהקונטור הקיים.		

שטחי בניה : תכנית 9988 מגבילה את שטח הפרגולה בהתאם לסעיף 4.1.2 י"ד (11) : "שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור". מוצעת בבקשה פרגולה העולה על 80 מ"ר – לא ניתן לאשר. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבלה דחייה לבקשה ע"י הלוי קארין. הוראות בניינים לשימור כאמור מהווים סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור. חוות דעת אדריכלית : בכפוף לאישור מחלקת שימור. הערות גרפיות : בשלב זה, ללא הערות גרפיים לתיקון. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים.

במידה והוועדה הנכבדה תחליט שאין צורך בזימון המתנגד, אזי קוד הבקשה יהא:

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת התקבלה לבקשה התנגדות אחת. להלן תמציתה:

נטען כי לפרגולה ישנן "הגדרות ברורות" לביצוען. הפרגולה המוצעת סותרת הגדרות אלו.

נטען כי עבירת הבנייה מהווה מפגע אדריכלי ברחוב בעל מרקם שימורי.

התייחסות האגף:

הבקשה מציעה להרוס פרגולה הקיימת בעבירה ובמקומה מוצעת פרגולה חדשה.

בהרמוניקה שפורסמה ניתן לראות כי הפרגולה הקיימת בעבירה מסומנת בצהוב להריסה.

יובהר כי לנידון הומצא אישור מחלקת שימור, טרם ההפניה לפרסום.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2014/0440.03</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבינין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סימן טוב אברהם
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ויליאם פרל 2 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30599	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986	73	אזור מגורים כללי	82700

תאור הבקשה

רקע לתכנית :

בהיתר מקורי מס' 116056 אושרה בקשה עבור "תוספת בניה לבניין הקיים", כעת מבקש חידוש להיתר זה.

מידע קודם

מתאריך	03/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
לחדש היתר בניה בתנאים :		
ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 30.05.2027		

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3144 תחילת תוקף : 05/06/1986 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי התאמת הבקשה למותר : בתאריך 30/05/2021 הופק היתר בניה מס' 116056 לתיק בניין מס' 2014/440.02 תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 30/05/2024 כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. עתה התקבל מכתב לחידוש היתר הבניה. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, היתר הבניה הופק לפני תקנות החוק החדשות אשר מועד כניסתן לתוקף לאחר 01/09/2016 "באם החלו ברצף של עבודות מיום ההיתר, יש לבחון כי בידי המבקש יש היתר בניה שתוקפו לא פג מעבר ל- 3 חודשים ואז תינתן השלמה לעד 6 שנים". עפ"י עדכון של המבקשים כי לא החלו עבודות, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 30/05/2024 . עפ"י תקנות ניתן לאשר שלוש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 30.05.2027 . סיבות העיכוב : " עקב המלחמה הנוראית והמצב הבטחוני הקשה לא התאפשר לנו לקדם את תהליך הבניה, היה קושי במציאת קבלנים וכהורים לחייל וחיילת שמשרתים בצה"ל בתקופה הזאת חששנו להתחיל את תהליך הבניה, חוסר הוודאות והדאגה מנעו מאיתנו להתמקד בניהול הבניה "	02/04/2025	חוות דעת תכנונית

היות והתקבלה בקשה חידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלמות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 30.05.2027 .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 30.05.2027

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2011/0459.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סרמונטה שושנה ויצחק
עורך הבקשה	אדריכל בנין יגאל
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

מזל שור 12, פסגת זאב צפון

גוש	חלקה	בשלמות
30628	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
א3340	תחילת תוקף	27/11/1990			
5/53/06	תחילת תוקף	04/05/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

הבקשה מוצעת ברחוב מזל שור 12, שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30628 חלקה : 6.

מדובר במבנה מגורים קיים הבנוי בדירוג, בן 4 קומות.

מצב מוצע :

במפלס 11.21+ מוצעים שינויים פנימיים קרי הסרת קיר והוספת גרם מדרגות פנימי. בנוסף, מוצעת מרפסת זיז לחזית צפונית מזרחית.

במפלס 14.06+ מוצע "חדר על הגג" הכולל חדר מחוזה ו – 2 מרפסות גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"הקלה מנספח הבינוי בדבר שינוי קונטור החדר על הגג ובנייה בהתאם לקונטור הקיים".

"העברת זכויות בנייה על הגג בשיעור של 13.40 מ"ר ע"ח השטחים שנותרו במתחם(או בניית חדר מחוזה בהעדר זכויות), הקלה במספר הקומות 4 במקום 3 קומות".

"הקלה במיקום דודי השמש על הגג של התוספת - סעיף (ז') של תב"ע 3340 א".

תום מועד להגשת התנגדויות : 18/06/2024. על פי נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6. פרסום הבקשה לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחראיות ובמסגרת דסק שירות לקוחות במעמד פתיחת תיק.

מידע קודם

מתאריך	
06/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין : על אף שפורסמה הקלה בדבר בנייה ע"ג הקונטור הקיים לא ניתן לאשר חריגה זו מאחר ומדובר בסטייה ניכרת מתקנות. על עורך הבקשה לכנס את מרפסת הגג בתוך תחום קו הבניין. יובהר, 10% חריגה המתאפשרת מכוח תקנות, הינה מינורית וללא הגיון תכנוני הגם שמהווה פגיעה עיצובית.

בחינת מרפסת זיז : עומק : מוצע: מרפסת זיז בעומק העולה על 2.00 מטר, כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת זיז (מפלס +11.21) לכדי 1.5 מטר. לחילופין יבצע פרסום הקלה ייעודית לעומק המרפסת. בחינה עיצובית : על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. את הפרגולות המוצעות במרפסת הזיז וכן במרפסת הגג, יש להסיר מהבקשה ולהגישן במסגרת תקנות הפטור. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/06 תחילת תוקף : 04/05/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 3340 א' תחילת תוקף 26/11/1990, אזור מגורים כללי. תכנית 3340 ב' תחילת תוקף 14/03/1991, אזור מגורים כללי. כפיפות לתכנית מתאר 62'.	03/04/2025	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוני, מנחה, קנ"מ 1:250 . המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם לנספח בינוי, אולם מתאפשר עפ"י הוראותיה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 08/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים למעט חריגה מקו בניין דרום מערבי של מרפסת הגג המוצעת במפלס +14.06, בשיעור של 1 מטר. חריגה זו מבוקשת בהתאם לקונטור הבניין הקיים. עפ"י תקנות מתאפשרת חריגה של עד 10% מהמרווח(מעקה מרפסת = קיר עם פתחים). 3 מטר(מרווח קיים) * 10% = 0.3 מטר. על אף שפורסמה הקלה בדבר בנייה ע"ג הקונטור הקיים לא ניתן לאשר חריגה זו מאחר ומדובר בסטייה ניכרת מתקנות. על עורך הבקשה לכנס את מרפסת הגג בתוך תחום קו הבניין. יובהר, 10% חריגה המתאפשרת מכוח תקנות, הינה מינורית וכן ללא הגיון תכנוני הגם שמהווה פגיעה עיצובית. שטחי בניה : שטח עיקרי- מותר : עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית 3340 א' - שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר, כולל חדר המדרגות.		

ש. עיקרי מוצע: עורך הבקשה מציע הרחבת בנייה על גג המבנה בשטח 42 מ"ר מכוח 30 מ"ר וכן מכוח מדיניות לעניין הוספת שטח חדר מחוץ. חדר מחוץ- מותר: עפ"י מדיניות מותר בשטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות. מוצע: 8.69 מ"ר בנוסף לעובי קירות – כמותר. מרפסת גג- במפלס +14.01 מוצעות 2 מרפסות גג בשטח של 26.34 מ"ר. עורך הבקשה נדרש בצמצום מרפסת הגג הפונה לחזית דרום מערבית, כפי המפורט תחת הכותרת "קווי בניין", בחו"ד זו. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. בחינת מרפסת זיז: שטח: מותר: מרפסת זיז שאינה מקורה אינה מוגבלת בשטחה – בכפוף לעמידה במסמך המדיניות. מוצע: במפלס +11.21 מוצעת מרפסת זיז בשטח של 6.48 מ"ר. עומק: מותר: ניתן לאשר בעומק של 1.5 מטר. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מטר, בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: מרפסת זיז בעומק העולה על 2.00 מטר, כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת זיז (מפלס +11.21) לכדי 1.5 מטר. לחילופין יבצע פרסום הקלה ייעודית לעומק המרפסת. מרווח: במפלס +11.21 מוצעת מרפסת זיז בתוך תחום קווי בניין מאושרים.		

מספר קומות : עפ"י הוראות תוכנית 3340 א' חדר על הגג אינו מהווה תוספת קומה. בבקשה הנידונה מבוקש חדר על הגג כפי הוראות תכנית, בנוסף לחדר מחוזק. כאמור, מאחר ומוצע חדר מחוזק על הגג, נדרש בפרסום הקלה לעניין תוספת קומה. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. קולטים ודודי שמש : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 9 ז' – "אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרים אלה" - עורך הבקשה מציע את מיקום הדודים על גג התוספת החדשה – לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. רוב קניני : מרפסות הגג המוצעות נדרשות בהגשת 2/3 חתימות מבעלי הזכות בבניין – עפ"י נסח הטאבו שהוגש עת פתיחת הבקשה, נמצא כי הגג מוצמד לדירת המבקש. בחינה עיצובית : על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. את הפרגולות המוצעות במרפסת הזיז וכן במרפסת הגג, יש להסיר מהבקשה ולהגישן במסגרת תקנות הפטור. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה מנספח הבינוי בדבר שינוי קונטור החדר על הגג ובנייה בהתאם לקונטור הבינוי הקיים, העברת זכויות בניה על הגג בשיעור של 13.40 מ"ר ע"י השטחים שנותרו במתחם, הקלה במספר הקומות 4 במקום 3 קומות, הקלה במיקום דודי השמש על הגג של התוספת (סעיף 9"ז של תב"ע 3340	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

על אף שפורסמה הקלה בדבר בנייה ע"י הקונטור הקיים לא ניתן לאשר חריגה זו מאחר ומדובר בסטייה ניכרת מתקנות. על עורך הבקשה לכנס את מרפסת הגג בתוך תחום קו הבניין.

יובהר, 10% חריגה המתאפשרת מכוח תקנות, הינה מינורית וללא הגיון תכנוני הגם שמהווה פגיעה עיצובית.

בחינת מרפסת זיז :

עומק :

מוצע : מרפסת זיז בעומק העולה על 2.00 מטר, כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש.

על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת זיז (מפלס +11.21) לכדי 1.5 מטר. לחילופין יבצע פרסום הקלה ייעודית לעומק המרפסת.

בחינה עיצובית :

על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

את הפרגולות המוצעות במרפסת הזיז וכן במרפסת הגג, יש להסיר מהבקשה ולהגישן במסגרת תקנות הפטור.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2006/0310.02</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה בחזית בהתאם לתב"ע, ממ"ד בעורף ומרפסות בחזית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפרינצלס שלמה יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מילר אשר
מתכנן השלד	מהנדס וובר שמואל אריה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

קדושת אהרון 3, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
8552	תחילת תוקף	26/09/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא נמצאו היתרים אחרונים רלוונטיים

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת כאשר הכניסה הוא מפלס המינוס ברחוב : קדושת אהרון 3, הקריות החסידיות . גוש : 30299 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומת א', מפלס +0.00 :

חזית צפונית מערבית :

מוצעת תוספת לדירה קיימת הכולל מרפסת זיז מקורה חלקית

חזית דרומית מזרחית :

מוצע ממ"ד

קומה ב', מפלס +3.00 :

חזית צפונית מערבית :

מוצעת תוספת לדירה קיימת הכולל מרפסת זיז מקורה חלקית

חזית דרומית מזרחית :

מוצע ממ"ד וכן מרפסת זיז

קומה ג', מפלס +6.00 :

חזית צפונית מערבית :

מוצעת תוספת לדירה קיימת הכולל מרפסת זיז מקורה חלקית

חזית דרומית מזרחית :

מוצע ממ"ד

קומה ד', מפלס +9.00 :

חזית צפונית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז

חזית דרומית מזרחית :

מוצע ממ"ד

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה אחת :

1. " ממ"ד מחוץ לקוו בניין "

2. " מרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין בחזית הבניין "

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 05/11/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי סעיף 149 לחוק , בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
06/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתוכנת המוצעת : הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו מוצע בבקשה תוספות תואמות נספח בינוי כאשר מוצע ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי יובא להכרעת הוועדה להכיר בהקלות שפורסמו לעניין שינוי מנספח הבינוי וכן יש לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הקדמית לכדי המותר וכן לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת נספח בינוי : מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לעניין בניה בשונה מנספח בינוי

מרפסות זיו : -על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות בחזית הקדמית לעומק של 40% מהמרווח דהיינו לעומק של 1.30 מטר הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 9(ו) : תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה / פירוק סגירת מרפסות לא חוקית, כמסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב – על עורך הבקשה לסמן את הבניה הלא חוקית בצהוב להריסה כתנאי להיתר אישור שפ"ע : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון חוות דעת אדריכלית : – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת להלן : "1.הממ"ד חורג מגבול דירת המבקש ונוגס בדירת המתנגד 2.סלום המבקש נוגס שלא כדין בשטח המתנגד 3.הבקשה המבוקשת ע"י המבקש אינה תואמת את התוכנית"		

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת 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 : 8552 תחילת תוקף : 26/09/2005 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 8552 תחילת תוקף 26/09/2005 אזור מגורים מיוחד תוכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה נכרת נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט מס' 1, נספח הבינוי הינו שותק דהיינו מחייב	01/04/2025	חוות דעת תכנונית

תואם נספח בינוי \ מוצע בבקשה : קומת א', מפלס +0.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת תוספת לדירה קיימת קומה ב', מפלס +3.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת תוספת לדירה קיימת קומה ג', מפלס +6.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת תוספת לדירה קיימת לא תואם נספח בינוי \ מוצע בבקשה : קומת א', מפלס +0.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד קומה ב', מפלס +3.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד וכן מרפסת זיז קומה ג', מפלס +6.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד קומה ד', מפלס +9.00 :		

חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד המוצע בבקשה שונה מנספח בינוי כאשר הנספח הינו שותק דהיינו מחייב כאשר אל פורסמה הקלה לעניין בינוי בשונה מנספח כאשר השינוי בנספח הינו בממ"דים ובמרפסות זיז ופורסמו הקלות לעניין חריגה מקו בניין לממ"ד וחריגה מקו בניין למרפסות וע"כ – מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לעניין בניה בשונה מנספח בינוי שלביות ביצוע : בהוראות התוכנית סעיף 9(ט) : 1.הבניה תבוצע בלשבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה 2.הבניה על הגג הקיים תבוצע בהינף אחד המוצע בבקשה הינו מלמטה ללמעלה עפ"י המותר בתב"ע קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לצורך מרפסות זיז וממ"דים (ראה סעיף מרפסות) (ראה סעיף ממ"דים) שטח בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י התב"ע : 797.75 מ"ר קיים עפ"י ההרמוניקה : 474.33 מ"ר		

מוצע בבקשה : 58.05 מ"ר בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה לא חשב את כלל הבניין ע"מ לוודא עמידה בשטחים המותרים אך ניתן לראות שהתוספות המוצעות תואמות נספח בינוי מספר קומות : המוצע בקשה אינו מהווה תוספת קומות גבהים : המוצע בבקשה הינו לתוספות לדירות בקומות הקיימות ולא מהווה שינוי בגובה מרפסות זיז : קומת א', מפלס +0.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.80 מטר בשטח של 13.15 מ"ר כאשר 8.72 מ"ר מתוכה הינה מקורה קומה ב', מפלס +3.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.80 מטר בשטח של 8.82 מ"ר כאשר 4.30 מ"ר מתוכה מקורה חזית דרומית מזרחית : מוצע מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מטר בשטח של 3.52 מ"ר קומה ג', מפלס +6.00 : חזית צפונית מערבית : מוצע מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מטר בשטח של 6.15 מ"ר		

המרפסות המוצעות בחזית צפונית מערבית דהיינו חזית קדמית חורגות מהמותר כאשר בקו בניין קדמי מותר לחרוג בעומק של 2 מטר או 40% מהמרווח עפ"י הקטן כאשר המרווח הינו 3.20 מטר וע"כ 40% מהמרווח ניתן לחרוג בעומק של כ-1.30 מטר על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות בחזית הקדמית לעומק של 40% מהמרווח דהיינו לעומק של 1.30 מטר מרפסת גג : קומה ד', מפלס +9.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת גג בשטח של 16.69 מ"ר בתוך קווי הבניין ממ"דים : קומת א', מפלס +0.00 : חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות קומה ב', מפלס +3.00 : חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות קומה ג', מפלס +6.00 : חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות קומה ד', מפלס +9.00 : חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות הממ"דים המוצעים מחוץ לקו בניין צידי עפ"י מדיניות מהנדס עיר בכפוף לפרסום הקלה כאשר פורסמה הקלה לעניין הממ"דים וכן מוצגת תוכנית צל ע"ג ההרמוניקה		

הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 9(ו) : תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה / פירוק סגירת מרפסות לא חוקית, כמסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב – על עורך הבקשה לסמן את הבניה הלא חוקית בצהוב להריסה כתנאי להיתר אישור איכות הסביבה : התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 04/03/2025 ע"י טליה אלגרבל אישור שפ"ע : התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת שפ"ע – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש לבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה תוספות תואמות נספח בינוי כאשר מוצע ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי יובא להכרעת הוועדה להכיר בהקלות שפורסמו לעניין שינוי מנספח הבינוי וכן יש לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הקדמית לכדי המותר וכן לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת להלן : 1. הממ"ד חורג מגבול דירת המבקש ונוגס בדירת המתנגד 2. סלום המבקש נוגס שלא כדין בשטח המתנגד 3. הבקשה המבוקשת ע"י המבקש אינה תואמת את התוכנית" המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת		
ממ"ד מחוץ לקווי בניין מרפסות זיו מחוץ לקווי הבניין בחזית הבניין.	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
	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**

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו מוצע בבקשה תוספות תואמות נספח בינוי כאשר מוצע ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי יובא להכרעת הוועדה להכיר בהקלות שפורסמו לעניין שינוי מנספח הבינוי וכן יש לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הקדמית לכדי המותר וכן לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת

נספח בינוי :

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לעניין בניה בשונה מנספח בינוי

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות בחזית הקדמית לעומק של 40% מהמרווח דהיינו לעומק של 1.30 מטר

הריסות :

עפ"י התב"ע סעיף 9(ו) :

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה / פירוק סגירת מרפסות לא חוקית, כמסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב – על עורך הבקשה לסמן את הבניה הלא חוקית בצהוב להריסה כתנאי להיתר

אישור שפ"ע :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון

חוות דעת אדריכלית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת להלן :

1. הממ"ד חורג מגבול דירת המבקש ונוגס בדירת המתנגד

2. סלום המבקש נוגס שלא כדין בשטח המתנגד

3. הבקשה הנמבוקשת ע"י המבקש אינה תואמת את התוכנית"

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת 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 - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2022/0555.02</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

ישא ברכה 4 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30080	180	לא

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

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

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

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

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב ישא ברכה 4 שבשכונת הבוכרים. גוש : 30080 , חלקה : 180.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות וגג שטוח.

מצב מוצע :

מוצע הריסת מדרגות חיצוניות קיימות ובניית מדרגות חיצוניות חדשות

וכן מוצעת מעלית לכל הקומות

קומת מרתף , מפלס -2.50 :

מוצע תוספת קומה עבור מחסנים

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצעת חצר וכן מוצע שינוי בפתחים

קומה א' , מפלס +3.22 :

מוצע סגירת מרפסת זיז פינתית וכן שינוי בפתחים

קומה ב' , מפלס +6.70 :

מוצע שינויים פנימיים מהותיים

מוצע סגירת מרפסת זיז פינתית וכן שינוי בפתחים ושינויים פנימיים

קומה ג' , מפלס + 10.21 :

חזית דרומית :

מוצע ממ"ד ומרפסת זיז

חזית צפונית :

מוצע בינוי וכן 2 מרפסות שרות

פרסום הקלות :

1.חריגה מקוי בנין.

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

3.תוספת מחסנים בשטח מעל 8% עד 20 מ"ר3.

4.שינוי מנספח בינוי

5.תוספת קומה עבור שטחי מחסנים

6.הקלה לתוספת זכויות בניה

7.חריגה מקו בנין עד 30% ללא פתחים

8.עומק מרפסת זיז מעל 1.5 עד 2 מ

9.סגירת מרפסות זיז בחזית אחידה מכח מתאר 62

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

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
06/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה בינוי מכוח 5% השלמת דירת גג וכן מרפסות שירות וסגירת מרפסות עפ"י תוכנית מתאר כמ"כ מוצע מחסנים בקומת המרתף עם גישה חיצונית אליהם כמ"כ מוצעות מדרגות חיצוניות ממ"ד ומרפסות זיז מחוץ לקוו בניין והתקבלו חתימות כנדרש ותנאים טרם דיון חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה
03/04/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1358 תחילת תוקף :

28/04/1974 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: הבקשה הועלתה לדיון בתאריך 15/01/2025 וירדה מסדר היום עפ"י בקשת עורך הבקשה כאשר התוכנית תוקנה עפ"י המלצה האגף להלן: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 1358 תחילת תוקף 28/04/1974. - 62 תכנית מתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראותיה סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.		

ונמצא שהמדרגות החיצוניות ממ"ד ומרפסת זיז בחריגה מקווי הבניין שטחי בניה : מותר עפ"י 62 : 09%* שטח המגרש הינו 228 מ"ר = סה"כ 205.20 מ"ר. עיקרי קיים : בסך של 276.22 שטחים קיימים בהרמוניקה עיקרי מוצע: 11.37 מ"ר בבחינת הבקשה עורך הבקשה מציע בינוי מכוח 5% השלמת דירת גג כאשר הוכיח בפני הצוות המקצועי שהבניין אכן נבנה לפני שנת 67 וע"כ ניתן להציע בינוי מכוח 5% השלמת דירת גג עפ"י תוכנית מתאר ממ"ד : מוצע ממ"ד מחוץ לקוו בניין מעל עמודת ממ"דים קיימת בשטח של 8.38 מ"ר נטו+ עובי קירות בעומק של 3.27 מטר כאשר פורסמה הקלה לעל בינוי ממ"ד מחוץ לקוו בניין מדרגות חיצוניות : מותר עפ"י תקנות : בינוי בקו בניין צידי מותר בינוי עם פתחים בסך של 10% מהמרווח ומלבד שישאר 2.70 מטר מגבול החלקה. מוצע בבקשה : חזית מערבית : מוצעות מדרגות חיצוניות כגישה לקומת המרתף כאשר המדרגות הינן פתוחות ומעליהן ישנן מדרגות קיימות לקומה א' כאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות ובשים בלתי מקורים כירידה למרתפים מרפסת שירות : קומה ג' מפלס +10.21, חזית דרומית :		

מוצעות 2 מרפסות שרות כאשר אחת בשטח של 5.00 מ"ר והשניה בשטח של 7.03 מ"ר המרפסות המוצעות מכוח תוכנית המתאר ועפ"י הנחיות האגף בשטח המותר וכן יוצאות ממטבח וסלון מרפסת זיז : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז בעומק של 1.15 מטר כאשר הינה חורגת מקו בניין בעומק של 0.94 מטר המרפסת המוצעת הינה בקו בניין קדמי וע"כ ניתן לבקש מרפסת בעומק של 1/3 מהמרווח עומק המרווח הינו 3.00 מטר והמרפסת חורגת פחות מ-1.0 מטר כנדר כאשר פורסמה הקלה לעל בינוי מרפסת זיז מחוץ לקוו בניין סגירת מרפסות : קומה א', מפלס +3.22 : מוצע סגירת מרפסת פינתית קומה ב', מפלס +6.70 : מוצע סגירת מרפסת פינתית סגירת המרפסות הינה מכוח תוכנית המתאר סעיף 8א סגירת המרפסות מוצעות בחזית אחורית חצר : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצעת חצר בשטח של 72.28 מ"ר, בבחינת הבקשה נראה כי התקבלו חתימות שכנים ומהוות 2/3 מבעלי החלקה היות והחצר המוצעת הינה ע"ג שטח משותף		

יח"ד : בבקשה ישנה חריגה של כ-70 מטר כאשר היתכן שאחת הדירות היא מכוח השטח החורג, על אף שאין נגיעה במספר יח"ד אך יש שינוי בחלוקת יח"ד הקיימות – על עורך הבקשה להוכיח היתרים לכלל הדירות היות והתיק ירד מסדר היום והיתה דרישה עפ"י ההמלצה של הוכחת יח"ד בבקשה עורך הבקשה המציא הוכחות עבור מס' יח"ד שאושרו ע"י ראש הצוות כמו"כ מוטמע בארכיב אופטי מחסנים : מוצעים 7 מחסנים עבור 7 יח"ד בשטח של 68.61 מ"ר בסה"כ כאשר פורסמה הקלה ל- 20 מ"ר ליח"ד למחסן אישור מחלקת הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 09/10/2024 ע"י שעיו גאולה אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת השימור בתאריך 17/03/2025 חו"ד אדריכלית : מוצע בבקשה בינוי מכוח 5% השלמת דירת גג וכן מרפסות שירות וסגירת מרפסות עפ"י תוכנית מתאר כמו"כ מוצע מחסנים בקומת המרתף עם גישה חיצונית אליהם כמו"כ מוצעות מדרגות חיצוניות ממ"ד ומרפסות זיו מחוץ לקו בניין והתקבלו חתימות כנדרש ותנאים טרם דיון - על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה ירדה מסדר היום על פי בקשת ע"ב ובהסכמת ראש הצוות.	15/01/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות המוצע בבקשה חורג מהוראות התוכנית ומתקנות ומהווה סטיה נכרת לעניין קווי הבניין ע"י בינוי המדרגות וכן ישנם חריגה בשטחי הבניה וכן לא התקבל אישור מחלקת השימור שטחי בניה : על עורך הבקשה להוכיח בפני הצוות המקצועי באיזה היתרים אושרו השטחים החורגים מדרגות חיצוניות : על עורך הבקשה להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה מרפסת שירות : על עורך הבקשה להסיר מרפסות שירות חצר : על עורך הבקשה להוכיח כי ישנם 2/3 הסכמות שכנים לחצר המוצעת מעלית : על עורך הבקשה להסיר את המעלית המוצעת	23/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יח"ד : על עורך הבקשה להוכיח היתרים לכלל הדירות אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לדיון חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1358 תחילת תוקף : 28/04/1974 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 1358 תחילת תוקף 28/04/1974. - 62 תכנית מתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת.	22/12/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראותיה סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. ונמצא שהמדרגות החיצוניות ממ"ד ומרפסת זיז בחריגה מקווי הבניין שטחי בניה : מותר עפ"י 62 : 09% שטח המגרש הינו 228 מ"ר = סה"כ 205.20 מ"ר. עיקרי קיים : בסך של 276.22 שטחים קיימים בהרמוניקה עיקרי מוצע : 28.76 מ"ר בבחינת הבקשה נמצא כי השטח הקיים בבניין חורג מסך השטחים המותרים בתב"ע, עורך הבקשה אינו מוכיח היתרים לשטחים החורגים ומה גם שסך השטחים החורגים הינם מעבר לשטחים הניתנים מכוח הקלות וע"כ לא ניתן לאשר את תוספת השטחי המוצעים – על עורך הבקשה להוכיח בפני הצוות המקצועי באיזה היתרים אושרו השטחים החורגים ממ"ד : מוצע ממ"ד מחוץ לקווי בניין מעל עמודת ממ"דים קיימת בשטח של 8.38 מ"ר נטו+ עובי קירות בעומק של 3.27 מטר		

מדרגות חיצוניות : מותר עפ"י תקנות : בינוי בקו בניין צידי מותר בינוי עם פתחים בסך של 10% מהמרווח ומלבד שישאר 2.70 מטר מגבול החלקה. מוצע בבקשה : חזית מערבית : מוצעות מדרגות חיצוניות כגישה לדירות בכל הקומות מקומת הקרקע עד קומה ג', מפלס +10.20 כאשר המדרגות מוצעות מחוץ לקו הבנין צידי . הבינוי מוצע בעומק של 2.10 מטר כאשר המרווח הינו 3.00 מטר מכאן כי הבינוי המוצע חורג מ%10 המותרים (30ס"מ) ואף לא נשאר מרחק של 2.70 מטר מגבול חלקה, בינוי זה מהווה סטיה נכרת מתקנות ולא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה מרפסת שירות : קומה ג' מפלס +10.21, חזית דרומית : מוצעות 2 מרפסות שרות כאשר אחת בשטח של 5.68 מ"ר והשניה בשטח של 4.24 מ"ר מאחר ושטחי הבניה המוצעים אינם ניתנים לאישור וכן היתכן שעורך הבקשה יידרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים וכל התכנון השתנה כולל מרפסות השירות במתכונת המוצעת לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסות שירות מרפסת זיז : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז בעומק של 1.15 מטר כאשר הינה חורגת מקו בניין בעומק של 0.94 מטר המרפסת המוצעת הינה בקו בניין קדמי וע"כ ניתן לבקש מרפסת בעומק של 1/3 מהמרווח עומק המרווח הינו 3.00 מטר והמרפסת חורגת פחות מ-1.0 מטר כנדרש		

סגירת מרפסות : קומה א', מפלס +3.22 : מוצע סגירת מרפסת פינתית קומה ב', מפלס +6.70 : מוצע סגירת מרפסת פינתית סגירת המרפסות ייבחן לאחר צמצום הבקשה והתייחסות מחלקת השימור חצר : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצעת חצר בשטח של 72.28 מ"ר, בבחינת הבקשה נראה כי התקבלו חתימות שכנים – על ערוך הבקשה להוכיח כי ישנם 2/3 הסכמות שכנים לחצר המוצעת מעלית : מוצעת מעלית מקומת הקרקע לקומה ג' מפלס +10.21 מחוץ לקו בניין כאשר המעלית מוצעת עם יציאה לחדר מדרגות המוצעות שלא ניתן לאשרם וע"כ במתכונת זו לא ניתן לאשר את המעלית המוצעת – על ערוך הבקשה להסיר את המעלית המוצעת יח"ד : בבקשה ישנה חריגה של כ-70 מטר כאשר היתכן שאחת הדירות היא מכוח השטח החורג, על אף שאין נגיעה במספר יח"ד אך יש שינוי בחלוקת יח"ד הקיימות – על ערוך הבקשה להוכיח היתרים לכלל הדירות		

מחסנים : מוצעים 7 מחסנים עבור 7 יח"ד בשטח של 68.61 מ"ר בסה"כ כאשר פורסמה הקלה ל- 20 מ"ר ליח"ד למחסן אישור מחלקת הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 09/10/2024 ע"י שעיו גאולה אישור שימור : התקבלה דחיה מחלקת השימור בתאריך 25/11/2024 – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לדיון חוו"ד אדריכלית : המוצע בבקשה חורג מהוראות התוכנית ומתקנות ומהווה סטיה נכרת לעניין קווי הבניין ע"י בינוי המדרגות וכן ישנם חריגה בשטחי הבניה וכן לא התקבל אישור מחלקת השימור - על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקוי בנין הקלה ממדיניות מהנדס העיר לענין חריגה מקו הבנין מעבר להנחיות המסמך. תוספת מחסנים בשטח מעל 8% עד 20 מ"ר	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

שינוי מנספח בינוי		
תוספת שטחי שרות עבור תוספת מעלית		
תוספת קומה עבור שטחי מחסנים		
הקלה לתוספת זכויות בניה		
חריגה מקו בנין עד 30% ללא פתחים		
הקלה לתוספת 6% לזכויות הבניה		
הקלה לתוספת 2.5% לזכויות בניה עבור תוספת קומה		
עומק מרפסת זיז מעל 1.5 עד 2 מ		
הקלה לניוד זכויות לגג הבנין		
בניית מדרגות חוץ קלות לצרכי בטיחות ונגישות		
סגירת מרפסות זיז בחזית אחידה מכח מתאר 62		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה בינוי מכוח 5% השלמת דירת גג וכן מרפסות שירות וסגירת מרפסות עפ"י תוכנית מתאר כמ"כ מוצע מחסנים בקומת המרתף עם גישה חיצונית אליהם כמ"כ מוצעות מדרגות חיצוניות ממ"ד ומרפסות זיז מחוץ לקו בניין

והתקבלו חתימות כנדרש ותנאים טרם דיון

חו"ד אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1989/0032.12</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שמש תמר
עורך הבקשה	מר שוהט אוריה רוזה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

המ"ג 24 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	129	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12981	תחילת תוקף	27/04/2010			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת :

- היתר הופק ביום 05.04.2020 עבור הרחבת בנייה בתיק רישוי מספר 1989/32.11. בהיתר זה אושרו 24.61 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- היתר הופק ביום 01.01.2020 עבור הרחבת בנייה בתיק רישוי מספר 2017/787.01. בהיתר זה אושרו 22.48 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב המ"ג 24, שבקריית מטרסדורף. גוש: 30235, חלקה: 129.
מדובר במבנה מגורים קיים הבנוי בדירוג, בן 4-6 קומות, בעל 3 כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

עבור משפחת שמש מיח"ד 6:

במפלס +08.10 מוצעת הרחבת בנייה בחזית צפונית ודרומית, בנוסף למרפסת גג המבוקשת לחזית הצפונית.

במפלס +10.80 בחזית צפונית ודרומית מבוקשות מרפסות גג מעל לבינוי המוצע במפלס +8.10.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"בנייה בשונה מנספח הבינוי של תב"ע 12981"

"תוספת מרחב מוגן דירתי בחזית צפונית בתוך קווי הבניין".

"תוספת 5% השלמת דירת ג".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2020/12/01. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 129. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות
הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2025	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הוועדה מובא להכרעת הוועדה: התיק מובא להכרעת הוועדה ל-2 נושאים: 1. באם ניתן להכיר בפרסום שבוצע עבור הקלה בשונה מנספח בינוי גם לעניין שלביות הביצוע. 2. לצורך קבלת החלטה סופית בבקשה.

טרם הכנת המלצה התקבל דוח פיקוח ובו נכתב כי אכן יש את המדרגות המוצגות בהרמוניקה בדירה אך האם החדר הדרומי מזרחי הינו חדר רגיל ולא ממ"ד כפי שאושר בהיתר קודם מס' 1989/32.07. עורכת הבקשה לא המציאה תימוכין קנייניים לתוספת מרפסות גג לא תואמות תב"ע בגג המשותף. שלביות ביצוע: מובא להכרעת וועדה האם נדרש בפרסום הקלה בדבר שלביות ביצוע או שניתן להכיר בהקלה שפורסמה בשונה מנספח, גם לעניין זה. בחינה עיצובית: בחזית צפונית מבוקשים פתחים בצורה אקראית. על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לעניין פתחי הבנייה המבוקשים. התנגדויות: * נטען לביצוע לקוי של פרסום - לא קיבל את ההודעה לידין, בשל מגיפת הקורונה. * טענות נוספות לעניין פרסום. * נטען כי תכנית 12981 מומשה במלואה. * נטען כי לא הוגשו חתימות כנדרש עפ"י חוק. * נטען כי למבקש אין זכות כלל לבנות הגם שלטענת המתנגד, הדבר נמצא בבוררות של בית הדין. התייחסות המחלקה: - הבקשה מוצעת בכללותה כפי נספח בינוי. - פרסום הוחל ביום 02.11.2020. בסופו של יום הוגשה מצידו התנגדות לבקשה. - עפ"י מערכת נראה כי בוצע הליך פרסום תקין. - שטחי בנייה מוצעים כפי נספח בינוי.		

- לא מובן על איזה חתימות מדובר המתנגד. - לא הומצא תימוכין לכך כי התיק מתנהל בבוררות בית דין ועל כן לא ניתן להתייחס.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12981 תחילת תוקף : 27/04/2010 ייעוד הקרקע : מגורים ב דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מיום 30.08.2023 עם הצדדים ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה, הבקשה היא לתוספת בניה ומרפסות גג. לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, ובהתאם להסכמה שהושגה בין הצדדים הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה . הוועדה תדון באותו מועד בבקשה זו ובבקשה שהגישה המתנגדת (והמבקשה הגיש את התנגדותו לה) הצדדים ינסו להגיע להבנות בייחס לשני התיקים. תוגש תכנית מתוקנת המשקפת את המצב הקיים כיום. יצוין כי מרפסות הגג המבוקשות בשונה מהתב"ע יוסרו מהבקשה ככל שלא ימצא תימוכין קנייניים בפני הצוות המקצועי ." טרם הכנת המלצה התקבל דוח פיקוח ובו נכתב כי אכן יש את המדרגות המוצגות בהרמוניקה בדירה אך האם החדר הדרומי מזרחי הינו חדר רגיל ולא ממ"ד כפי שאושר בהיתר קודם מס' 1989/32.07.	04/03/2025	חוות דעת תכנונית

עורכת הבקשה לא המציאה תימוכין קנייניים לתוספת מרפסות גג לא תואמות תב"ע בגג המשותף. הוגשה תכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה והערות הצוות המקצועי ביום 05.03.2025 כעת, משהוכנה המלצה בתיק המקביל 1989/32.13 של המתנגדת התיק מובא לדיון בשני התיקים על פי החלטת הוועדה מיום 30.08.2023 ה תאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 12981 תחילת תוקף 2010/04/27. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה הבנייה המרבי כמצויין בנספח 1. מספר יח"ד מרבי. קווי הבניין המפורטים בתשריט. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מנחה, כשחלק מהנתונים מחייבים: מספר יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, מספר קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים, קווי בניין מרביים. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש כפי נספח בינוי למעט מרפסת הגג במפלס +10.80 לחזית דרומית וכן שינויים פנימיים. התבקשה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי, ללא פגיעה בנושאים מחייבים – אין מניעה לאשר.		

שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: "הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי(למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". גמר התוספת כאמור הינה של מגיש הבקשה. המוצע במפלס +10.80 עומד בדרישת הסעיף כך שמוצעות מרפסות גג לכל דבר ועניין. מובא להכרעת וועדה האם נדרש בפרסום הקלה בדבר שלביות ביצוע או שניתן להכיר בהקלה שפורסמה בשונה מנספח, גם לעניין זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2020/04/07 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע בבקשה הנידונה, מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים. שטחי בניה: שטח עיקרי מותר: עפ"י טבלה 5 יותרו 2,355.71 מ"ר מרביים וכוללים אך בתוכם: שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים. עפ"י נספח בינוי: עבור יח"ד מספר 6 ישנו שטח מוצע בסך של 33.82 מ"ר וקיים בסך של 83.41 מ"ר. עורך הבקשה מציע הרחבות בנייה בשטח כולל של 32.05 מ"ר – כמותר. מספר יחידות דיור: אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. מדובר בהרחבות בנייה עבור יח"ד מספר 6.		

מרפסת גג : במפלס +8.10 מוצעת מרפסת גג בשטח של 13.10 מ"ר. במפלס +10.80 מוצעות 2 מרפסות גג בשטח כולל של 33.02 מ"ר – מתבקש עפ"י הוראות תכנית. בחינה עיצובית : בחזית צפונית מבוקשים פתחים בצורה אקראית. על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לעניין פתחי הבנייה המבוקשים. אישור הסדרי תנועה : אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. אישור שימור : עפ"י רשימת הרחובות לשימור, המ"ג הינו רחוב לשימור אולם המ"ג מספר 24 אינו נמנה בו ובשלכך אישור שימור אינו נדרש . הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה : * נטען לביצוע לקוי של פרסום - לא קיבל את ההודעה לידיו, בשל מגיפת הקורונה. * טענות נוספות לעניין פרסום. * נטען כי תכנית 12981 מומשה במלואה. * נטען כי לא הוגשו חתימות כנדרש עפ"י חוק. * נטען כי למבקש אין זכות כלל לבנות הגם שלטענת המתנגד, הדבר נמצא בבוררות של בית הדין.		

התייחסות המחלקה : - הבקשה מוצעת בכללותה כפי נספח בינוי. - פרסום הוחל ביום 02.11.2020. בסופו של יום הוגשה מצידו התנגדות לבקשה. - עפ"י מערכת נראה כי בוצע הליך פרסום תקין. - שטחי בנייה מוצעים כפי נספח בינוי. - לא מובן על איזה חתימות מדבר המתנגד. - לא הומצא תימוכין לכך כי התיק מתנהל בבוררות בית דין ועל כן לא ניתן להתייחס.		
הבקשה היא לתוספת בניה ומרפסות גג. לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, ובהתאם להסכמה שהושגה בין הצדדים הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה. הוועדה תדון באותו מועד בבקשה זו ובבקשה שהגישה המתנגדת (והמבקשה הגיש את התנגדותו לה) הצדדים ינסו להגיע להבנות בייחס לשני התיקים. תוגש תכנית מתוקנת המשקפת את המצב הקיים כיום. יצוין כי מרפסות הגג המבוקשות בשונה מהתבע יוסרו מהבקשה ככל שלא ימצא תימוכין קנייניים בפני הצוות המקצועי.	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש בשלב הכנת ההמלצה, המלצת הצוות המקצועי הייתה להביא את התיק להכרעת וועדה האם לפרסם הקלה בדבר שלביות ביצוע או לחלופין הוועדה הנכבדה תכיר בהקלה שפורסמה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי, טרם דיון בבחינה נוספת של הצוות המקצועי הוחלט ע"י ראש הצוות כי המוצע בבקשה אינו מהווה פגיעה בסעיף שלביות ביצוע ועל כן דרישה להקלה בנושא איננה רלוונטית. בחינה עיצובית : בחזית צפונית מבוקשים פתחים בצורה אקראית. על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לעניין פתחי הבנייה המבוקשים. התנגדויות :	28/05/2023	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה: נטען לביצוע לקוי של פרסום - לא קיבל את ההודעה לידי, בשל מגיפת הקורונה. טענות נוספות לעניין פרסום. נטען כי תכנית 12981 מומשה במלואה. נטען כי לא הוגשו חתימות כנדרש עפ"י חוק. נטען כי למבקש אין זכות כלל לבנות הגם שלטענת המתנגד, הדבר נמצא בבוררות של בית הדין. התייחסות המחלקה: הבקשה מוצעת בכללותה כפי נספח בינוי. פרסום הוחל ביום 02.11.2020. בסופו של יום הוגשה מצידו התנגדות לבקשה. עפ"י מערכת נראה כי בוצע הליך פרסום תקין. שטחי בנייה מוצעים כפי נספח בינוי. לא מובן על איזה חתימות מדבר המתנגד. לא הומצא תימוכין לכך כי התיק מתנהל בבוררות בית דין ועל כן לא ניתן להתייחס.		
מובא להכרעת וועדה: התיק מובא להכרעת וועדה האם לפרסם הקלה בדבר שלביות ביצוע או לחלופין הוועדה הנכבדה תכיר בהקלה שפורסמה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי, גם לעניין זה. במידה ותחליט הוועדה כי ניתן להכיר בהקלה, יש לזמן מתנגד להשמעת דברו. שלביות ביצוע: מובא להכרעת וועדה האם נדרש בפרסום הקלה בדבר שלביות ביצוע או שניתן להכיר בהקלה שפורסמה בשונה מנספח, גם לעניין זה.	08/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הוועדה

בחינה עיצובית : בחזית צפונית מבוקשים פתחים בצורה אקראית. על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לעניין פתחי הבנייה המבוקשים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה : נטען לביצוע לקוי של פרסום - לא קיבל את ההודעה לידי, בשל מגיפת הקורונה. טענות נוספות לעניין פרסום. נטען כי תכנית 12981 מומשה במלואה. נטען כי לא הוגשו חתימות כנדרש עפ"י חוק. נטען כי למבקש אין זכות כלל לבנות הגם שלטענת המתנגד, הדבר נמצא בבוררות של בית הדין. התייחסות המחלקה : הבקשה מוצעת בכללותה כפי נספח בינוי. פרסום הוחל ביום 02.11.2020. בסופו של יום הוגשה מצידו התנגדות לבקשה. עפ"י מערכת נראה כי בוצע הליך פרסום תקין. שטחי בנייה מוצעים כפי נספח בינוי. לא מובן על איזה חתימות מדבר המתנגד. לא הומצא תימוכין לכך כי התיק מתנהל בבוררות בית דין ועל כן לא ניתן להתייחס.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/03/02	04/05/2023	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 14/08/1975 ייעוד הקרקע : מעבר ציבורי להולכי רגל התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 12981 תחילת תוקף 2010/04/27. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבנייה המרבי כמצויין בנספח 1. מספר יח"ד מרבי. קווי הבניין המפורטים בתשריט. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מנחה, כשחלק מהנתונים מחייבים : מספר יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, מספר קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים, קווי בניין מרביים. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש כפי נספח בינוי למעט מרפסת הגג במפלס +10.80 לחזית דרומית וכן שינויים פנימיים. התבקשה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי, ללא פגיעה בנושאים מחייבים – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי(למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב		

לרווחת הדירה שמעליה". גמר התוספת כאמור הינה של מגיש הבקשה. המוצע במפלס +10.80 עומד בדרישת הסעיף כך שמוצעות מרפסות גג לכל דבר ועניין. מובא להכרעת וועדה האם נדרש בפרסום הקלה בדבר שלביות ביצוע או שניתן להכיר בהקלה שפורסמה בשונה מנספח, גם לעניין זה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2020/04/07 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע בבקשה הנידונה, מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : שטח עיקרי מותר : עפ"י טבלה 5 יותרו 2,355.71 מ"ר מרביים וכוללים אך בתוכם : שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים. עפ"י נספח בינוי : עבור יח"ד מספר 6 ישנו שטח מוצע בסך של 33.82 מ"ר וקיים בסך של 83.41 מ"ר. עורך הבקשה מציע הרחבות בנייה בשטח כולל של 32.05 מ"ר – כמותר. מספר יחידות דיור : אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. מדובר בהרחבות בנייה עבור יח"ד מספר 6. מרפסת גג : במפלס +8.10 מוצעת מרפסת גג בשטח של 13.10 מ"ר. במפלס +10.80 מוצעות 2 מרפסות גג בשטח כולל של 33.02 מ"ר – מתבקש עפ"י הוראות תכנית.		

בחינה עיצובית : בחזית צפונית מבוקשים פתחים בצורה אקראית. על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לעניין פתחי הבנייה המבוקשים. אישור הסדרי תנועה : אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. אישור שימור : עפ"י רשימת הרחובות לשימור, המ"ג הינו רחוב לשימור אולם המ"ג מספר 24 אינו נמנה בו ובשלכך אישור שימור אינו נדרש . הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה : נטען לביצוע לקוי של פרסום - לא קיבל את ההודעה לידי, בשל מגיפת הקורונה. טענות נוספות לעניין פרסום. נטען כי תכנית 12981 מומשה במלואה. נטען כי לא הוגשו חתימות כנדרש עפ"י חוק. נטען כי למבקש אין זכות כלל לבנות הגם שלטענת המתנגד, הדבר נמצא בבוררות של בית הדין. התייחסות המחלקה : הבקשה מוצעת בכללותה כפי נספח בינוי. פרסום הוחל ביום 02.11.2020. בסופו של יום הוגשה מצידו התנגדות לבקשה.		

עפ"י מערכת נראה כי בוצע הליך פרסום תקין. שטחי בנייה מוצעים כפי נספח בינוי. לא מובן על איזה חתימות מדבר המתנגד. לא הומצא תימוכין לכך כי התיק מתנהל בבוררות בית דין ועל כן לא ניתן להתייחס. יש לזמן מתנגד להשמעת דברו.		
בניה בשונה מנספח הבינוי של תב"ע 12981 - תוספת מרחב מוגן דירתי בחזית צפונית בתוך קוי הבניין. - תוספת 5% השלמת דירת גג -	10/11/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	10
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	11

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה ל-2 נושאים :

1. באם ניתן להכיר בפרסום שבוצע עבור הקלה בשונה מנספח בינוי גם לעניין שלביות הביצוע.

2. לצורך קבלת החלטה סופית בבקשה.

טרם הכנת המלצה התקבל דוח פיקוח ובו נכתב כי אכן יש את המדרגות המוצגות בהרמוניקה בדירה אך האם החדר הדרומי מזרחי הינו חדר רגיל ולא ממ"ד כפי שאושר בהיתר קודם מס' 1989/32.07.

עורכת הבקשה לא המציאה תימוכין קנייניים לתוספת מרפסות גג לא תואמות תב"ע בגג המשותף.

שלביות ביצוע :

מובא להכרעת וועדה האם נדרש בפרסום הקלה בדבר שלביות ביצוע או שניתן להכיר בהקלה שפורסמה בשונה מנספח, גם לעניין זה.

בחינה עיצובית :

בחזית צפונית מבוקשים פתחים בצורה אקראית.

על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לעניין פתחי הבנייה המבוקשים.

התנגדויות :

* נטען לביצוע לקוי של פרסום - לא קיבל את ההודעה לידי, בשל מגיפת הקורונה.

* טענות נוספות לעניין פרסום.

* נטען כי תכנית 12981 מומשה במלואה.

* נטען כי לא הוגשו חתימות כנדרש עפ"י חוק.

* נטען כי למבקש אין זכות כלל לבנות הגם שלטענת המתנגד, הדבר נמצא בבוררות של בית הדין.

התייחסות המחלקה :

- הבקשה מוצעת בכללותה כפי נספח בינוי.

- פרסום הוחל ביום 02.11.2020. בסופו של יום הוגשה מצידו התנגדות לבקשה.
- עפ"י מערכת נראה כי בוצע הליך פרסום תקין.
- שטחי בנייה מוצעים כפי נספח בינוי.
- לא מובן על איזה חתימות מדבר המתנגד.
- לא הומצא תימוכין לכך כי התיק מתנהל בבוררות בית דין ועל כן לא ניתן להתייחס.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2006/0614.01</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תמ"א 38 - תוספות, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומות ו- 21 יח"ד מעל בנין קיים, חדרי מחזקים ומרפסות, התקנת מעלית פנימית, והרחבה למרפסות קיימות עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תלמוד תורה וישיבת חיי עולם
עורך הבקשה	אדריכל גידרון עמוס
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יחזקאל 20, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30085	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
3276	תחילת תוקף	25/03/1990			
3276	תחילת תוקף	25/03/1990			
א3276	תחילת תוקף	15/03/2004			
א3276	תחילת תוקף	15/03/2004			
759902	תחילת תוקף	07/11/2020			
759902	תחילת תוקף	07/11/2020			

תאור הבקשה

היתר קודם בחלקה:

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

-בתאריך 25.01.2007 ת.ב. 2006/614.00 ובה אושר "בניית מרפסת", בהיתר זה אושרו 4.20 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף המשמש עבור בניין מגורים, ברח' יחזקאל 20 בשכונת גאולה, גוש : 30085 חלקה : 37.

מצב מוצע :

תוספת 3 קומות עבור 21 יח"ד חדשות והכשרת קומה גלריה עבור יח"ד מס' 2.

בנוסף הרחבות קלות למרפסות קיימות (הכשרה).

להלן הפירוט :

קומת כניסה קיימת מפלס -0.00+ :

חיזוקים היקפיים פנימיים למבנה בקירות החיצוניים שהינם לשימור.

מדרגות משותפות לפרוק, מוצעים חדר מדרגות חדש מוגן ומעלית פנימית.

חזית מזרחית צפונית- מדרגות חירום ע"פ דרישת כיבוי אש.

חזית מזרחית- הריסת מבנים שאינם בהיתר.

קומת ביניים מוצעת מפלס 1.60+ :

חזית דרומית מערבית- קומת גלריה עבו יח"ד מס' 2 הכוללת 2 חדרי שינה וחדר רחצה.

קומה א' קיימת מפלס 4.20+ :

חיזוקים היקפיים פנימיים למבנה בקירות החיצוניים שהינם לשימור.

מדרגות משותפות לפרוק, מוצעים חדר מדרגות חדש מוגן ומעלית פנימית.

חזית מזרחית צפונית- מדרגות חירום ע"פ דרישת כיבוי אש.

חזית מזרחית- הריסת מבנים שאינם בהיתר.

חזית מערבית- סגירת מרפסת להריסה.

הרחבת מרפסת להכשרה ליח"ד מס 9 בכ 2.56 מ"ר.

הרחבת מרפסת להכשרה ליח"ד מס 8 בכ 2.27 מ"ר.

קומה ב' קיימת מפלס 7.95+ :

חיזוקים היקפיים פנימיים למבנה בקירות החיצוניים שהינם לשימור.

מדרגות משותפות לפרוק, מוצעים חדר מדרגות חדש מוגן ומעלית פנימית.

חזית מזרחית צפונית- מדרגות חירום ע"פ דרישת כיבוי אש.

חזית מערבית- סגירות מרפסת להריסה.

הרחבת מרפסת להכשרה ליח"ד מס 12 בכ 1.95 מ"ר.

קומה ג' חדשה מפלס +11.80 :

מוצעת קומה חדשה הכוללת 7 יח"ד הכוללות דירות 3 חדרים, חדרים מחוזקים בכל יח"ד.

מבואות סגורות, מעלית וחדר מדרגות מוגן.

חזית מזרחית צפונית- מדרגות חירום ע"פ דרישת כיבוי אש.

מבואה פתוחה עבור כניסה לדירות.

קומה ד' חדשה מפלס +14.80 :

מוצעת קומה חדשה הכוללת 7 יח"ד הכוללות דירות 3 חדרים, חדרים מחוזקים בכל יח"ד.

מבואות סגורות, מעלית וחדר מדרגות מוגן.

חזית מזרחית צפונית- מדרגות חירום ע"פ דרישת כיבוי אש.

מבואה פתוחה עבור כניסה לדירות.

קומה ה' חדשה מפלס +17: 80 :

מוצעת קומה חדשה הכוללת 7 יח"ד הכוללות דירות 3 חדרים, חדרים מחוזקים בכל יח"ד.

מבואות סגורות, מעלית וחדר מדרגות מוגן.

חזית מזרחית צפונית- מדרגות חירום ע"פ דרישת כיבוי אש.

מבואה פתוחה עבור כניסה לדירות.

קומת גג מפלס +20.80 :

מדרגות יציאה לקומת הגג, פיר מעלית ופיר שחרור עשן.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה צוינו הקלות :

1."הקלה מקו בנין צידי עבור בניית מדרגות מילוט אשר עומדים ב-10% המותרים. - עפ"י דרישת כיבוי אש."

2. "הקלה מהוראות התכנית בדבר פירוק חלק ממעקה קיים עבור בניית מדרגות מילוט - עפ"י דרישת כיבוי אש."

3. "הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי."

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 37 עמותת חיי עולם הינה הבעלים היחיד של דירות אלו לשכירות.

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
22/04/2025	חוות דעת תכנונית
22/04/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 759902 תחילת תוקף : 07/11/2020 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה ביום 12/09/2023 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בפוף לשינויים ותבנאים מוצע בבקשה תוספת של 21 יח"ד ע"י תוספת של 3 קומות, הכשרת תוספת למרפסות בקומות קיימות והכשרת גלריה, התקבלו כל האישורים טרם דיון. הבקשה תואמת תב"ע מלבד מדרגות חרום וחדר מדרגות מוגן שהינם בשונה מהתב"ע פורסמו הקלות כנדרש "

- התיק הופנה לגורמים ביום 21/01/2024. 1. שינוי מסלול במערכת – בוצע. 2. שינוי מהות הבקשה במערכת ל"עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38" ולמחוק תא התקן 413 – בוצע. 3. הכנת המלצה חדשה לוועדת משנה שוטף – בוצע. 4. קוד המלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים – בוצע. על מנת שהמבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.		
מוצע בבקשה תוספת של 21 יח"ד ע"י תוספת של 3 קומות, הכשרת תוספת למרפסות בקומות קיימות והכשרת גלריה, התקבלו כל האישורים טרם דיון. הבקשה תואמת תב"ע מלבד מדרגות חרום וחדר מדרגות מוגן שהינם בשונה מהתב"ע פורסמו הקלות כנדרש. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים שהתקבלו מתיק המידע ע"ג המדידה בהרמוניקה. שטח בניה : על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות בקומות א' וב' כשטח עיקרי ולחשב שטח מדרגות מילוט. מדרגות מילוט :	12/09/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

על עורך הבקשה לחשב שטח מדרגות מילוט. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. מוצע בבקשה תוספת של 21 יח"ד ע"י תוספת של 3 קומות, הכשרת תוספת למרפסות בקומות קיימות והכשרת גלריה, התקבלו כל האישורים טרם דיון. הבקשה תואמת תב"ע מלבד מדרגות חרום וחדר מדרגות מוגן שהינם בשונה מהתב"ע פורסמו הקלות כנדרש. קווי בניין: על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים שהתקבלו מתיק המידע ע"ג המדידה בהרמוניקה. שטח בניה: על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות בקומות א' וב' כשטח עיקרי ולחשב שטח מדרגות מילוט. מדרגות מילוט: על עורך הבקשה לחשב שטח מדרגות מילוט. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	31/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	28/08/2023	חוות דעת תכנונית

759902 תחילת תוקף : 07/11/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ותחבורה התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 101-759902 תחילת תוקף 07/11/2020, "מגורים ותחבורה" *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 101-759902 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מחייב חלקית לעניין גובה הבינוי והוראות השימור. ע"פ נספח מותר : תוספת 3 קומות עבור 21 יח"ד חדשות והכשרת קומה גלריה עבור יח"ד מס' 2. בנוסף הרחבות קלות למרפסות קיימות (הכשרה). מוצע בבקשה : תואם לנספח בינוי מלבד 2 הפרטים הנ"ל : מדרגות חירום ע"פ דרישת כיבוי אש בחזית מזרחית צפונית, בנוסף על מדרגות הבניין שהינן רחוקות מכלל הדירות במצב של יציאת חרום. חדר מדרגות מוגן ומעלית בשונה מהנספח שבו חדר המדרגות אינו מוגן כנ"ל ע"פ דרישת כיבוי אש. פורסמו הקלות בנידון, להלן ההקלות : "הקלה מקו בנין צידי עבור בניית מדרגות מילוט אשר עומדים ב-10% המותרים. - עפ"י דרישת כיבוי אש." "הקלה מהוראות התכנית בדבר פירוק חלק ממעקה קיים עבור בניית מדרגות מילוט - עפ"י דרישת כיבוי אש." "הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי." (לא נדרשה הקלה מנספח הבינוי הנספח מנחה לעניינים תכנוניים.)		

אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 101-759902 סעיף 7.1 "תוספת הקומות החדשות יבוצעו בהינף אחד" מוצע בבקשה- כל המוצע בתב"ע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07.02.2021 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים" - חזית מזרחית צפונית- מדרגות חירום ע"פ דרישת כיבוי אש לכל קומות המבנה החריגה הינה כ- 10 אחוז בחזית אחורית פורסמה הקלה בנידון. "הקלה מקו בנין צידי עבור בניית מדרגות מילוט אשר עומדים ב-10% המותרים. - עפ"י דרישת כיבוי אש." - מרפסות צפונית מערבית, דרומית מערבית ע"פ סעיף 4.2.2 א הוראות בינוי: "ויתרו הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו בניין מעל דרך מאושרת בהתאם למפורט בנספח הבינוי"- הכשרת המרפסות המוצעות תואם במדויק לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. אך עפ"י תיק מידע שהתקבל ניתן לראות כי חסרים סימונים ע"ג המדידה בהרמוניקה המסומנים בתיק המידע- על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים שהתקבלו מתיק המידע ע"ג המדידה בהרמוניקה. שטח בניה: שטחי בניה מותרים סה"כ: 2,370.18 מ"ר שטחי בניה מוצעים סה"כ: 2,182.49 מ"ר שטחים עיקריים: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת: בסך של 1,836.14 מ"ר. ש. עיקרי קיים מעל הכניסה הקובעת: בסך של 886.55 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת: בסך של 791.91 מ"ר.		

ש. עיקרי קיים ומוצע מעל הכניסה הקובעת סה"כ : בסך של 1,678.46 מ"ר. ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת : בסך של 0 מ"ר. ש. עיקרי קיים ומוצע מתחת הכניסה הקובעת : בסך של 0 מ"ר. שטחי שירות : ש. שירות מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת : בסך של 534.04 מ"ר. ש. שירות קיים מעל הכניסה הקובעת : בסך של 152.01 מ"ר. ש. שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת : בסך של 352.02 מ"ר. ש. שירות קיים ומוצע מעל הכניסה הקובעת : בסך של 504.03 מ"ר. ש. שירות מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת : בסך של 0 מ"ר. ש. שירות קיים ומוצע מתחת הכניסה הקובעת : בסך של 0 מ"ר. המוצע בבקשה עומד בסך השטחים המותרים ונותרו שטחי שטרם נוצלו ע"פ התב"ע. אך בבדיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב שטחי מרפסות מקורות קיימות כשטח עיקרי, ושטח מדרגות מילוט. על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות בקומות א' וב' כשטח עיקרי ולחשב שטח מדרגות מילוט. מס' קומות : מס קומות מותר : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. מס קומות קיימות : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. מס קומות מוצע בבקשה : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ 6 קומות כמותר. מסי יח"ד : מותר ע"פ הוראות : 35 יח"ד, כאשר 14 יח"ד קיימות ו21 מוצעות.		

קיים בבקשה : 14 יח"ד קיימות מוצע בבקשה : 21 יח"ד חדשות ב3 קומות. סה"כ 35 יח"ד- כמותר. גובה מבנה : גובה מותר ע"פ הוראות ומוצע בבקשה : 24.75 מ'. מרפסת זיז : מוצע בבקשה הכשרת הרחבת מרפסות במפלסים אלו תואם נספח. קומה א' קיימת מפלס +4.20 : חזית מערבית- סגירת מרפסת להריסה. הרחבת מרפסת להכשרה ליח"ד מס 9 בכ 2.56 מ"ר. הרחבת מרפסת להכשרה ליח"ד מס 8 בכ 2.27 מ"ר. קומה ב' קיימת מפלס +7.95 : חזית מערבית- סגירות מרפסת להריסה. הרחבת מרפסת להכשרה ליח"ד מס 12 בכ 1.95 מ"ר. מדרגות מילוט : מוצע בבקשה : מדרגות מילוט בחזית מזרחית צפונית בשונה מנספח פורסמה הקלה בנידון. "הקלה מקו בנין צידי עבור בניית מדרגות מילוט אשר עומדים ב-10% המותרים. - עפ"י דרישת כיבוי אש." על עורך הבקשה לחשב שטח מדרגות מילוט. חדרים מחוזקים : מוצע בבקשה 21 יח"ד חדשות, לכל יח"ד מוצע פתרון מיגוני של חדר מחוזק. חיזוק מבנים :		

התקבל אישור בקרה הנדסית בתאריך 23/03/2022 ע"י דייגו. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת תנועה בתאריך 06/11/2022 ע"י רוטלוי שלומי. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 28/12/2022 ע"י קורז'בסקי שילת. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 10/07/2023 ע"י נפתלי אלונה. איכות הסביבה : התקבל אישור המחלקה לאיכות הסביבה בתאריך 27/02/2023 ע"י מור שיראל חדווה (ראה בארכיב). חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת של 21 יח"ד ע"י תוספת של 3 קומות, הכשרת תוספת למרפסות בקומות קיימות והכשרת גלריה, התקבלו כל האישורים טרם דיון. הבקשה תואמת תב"ע מלבד מדרגות חרום וחדר מדרגות מוגן בשונה מהתב"ע פורסמו הקלות כנדרש. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בנין צידי עבור בניית מדרגות מילוט אשר עומדים ב- 10% המותרים. - עפ"י דרישת כיבוי אש. הקלה מהוראות התכנית בדבר פירוק חלק ממעקה קיים עבור בניית מדרגות מילוט - עפ"י דרישת כיבוי אש.	04/10/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
כן	אישור מחלקת תברואה על מיקום הדחסנית בהתאם לתבע ופחים מוטמנים	12
	הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר	13
	תאום תכנית אב לתחבורה	14
כן	יש לתכנן 2 מוטמנים	15
	אישור שימור כתנאי להיתר לאחר השלמת תנאי שימור.	16
	תצהיר מתכנן שלד חדש	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1998/0846.03</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסה, שיפוץ ותוספת לבניין מגורים עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מרדכי דני
עורך הבקשה	אדריכל נאור אמיר
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יוסף חיים 16, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30045	47	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3839	תחילת תוקף	22/09/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1980/254- היתר לשיקום מבנה קיים.

1980/254.1- היתר ליציקת תקרה שהתמוטטה.

1980/254.2- היתר לשיפורים סניטריים.

1998/846- היתר לתוספת מבנה בחלקה.

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים : בחלקה קיים מבנה בן קומה אחת.

מצב מוצע :

הריסת חלק מהמבנה הקיים בחלקה, ושימור חלקו האחר, ובניית תוספות בנייה, הכוללות שני אגפים, כאשר הכניסה לאגף המזרחי היא מכיוון רח' יוסף חיים, והכניסה לאגף המערבי היא מכיוון רח' אילת :

במפלס -5.00 / -2.50 : קומת מרתף הכוללת מחסנים וממ"דים ושטח עיקרי למגורים.

במפלס -2.50 / +0.00 : קומת קרקע הכוללת 5 יח"ד וחצר פנימית.

במפלס +0.80 / +3.00 : קומה ראשונה הכוללת 5 יח"ד, חצר פנימית ומרפסות זיז.

במפלס +3.80 / +6.00 : חלל גג רעפים המשמש כהרחבה ל-5 יח"ד בקומה שמתחת.

סה"כ מוצע וקיים : מבנה בן שתי קומות וחלל גג רעפים מעל קומת מרתף, ובו 10 יח"ד.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

בניית מרתף מוצע מתחת למפלס 0.00 הבולט 2.50 מ' מעל מפלס החצר, במקום 1.20 מ' המותר לפי תכנית 3839.

שינוי בצורת גג הרעפים שלא לפי נספח הבינוי.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 47, הגובלת בקירות משותפים עם חלקות מס' 48, 50, 51, 46.

משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 ב' לחוק בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך		
22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
22/04/2025	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3839

תחילת תוקף : 22/09/1997 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה ביום 12/09/2023 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בבחינת הבקשה נמצא כי ההקלה עבור "בניית מרתף מוצע מתחת למפלס 0.00 הבולט 2.5 מ מעל מפלס החצר – במקום 1.20 מ' המותר לפי תכנית 3839" איננה רלוונטית לבקשה מאחר ומדובר במגרש כאשר ישנו שינוי טופוגרפי והבינוי נמצא בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף המוגבהת. ע"כ, ההקלה שפורסמה בפתיחת התיק "בניית מרתף מוצע מתחת למפלס 0.00 הבולט 2.5 מ מעל מפלס החצר - במקום 1.2 מ המותר לפי תכנית 3839" איננה רלוונטית לבקשה ולכן הקלה זו מבוטלת" - התיק הופנה לגורמים ביום 12/07/2022. -התקבלה חו"ד בתאריך 04/04/2025 מאת אורן קריסטל עו"ד ושמאי מקרקעין 1. שינוי מסלול במערכת – בוצע. 2. שינוי מהות הבקשה במערכת ל"עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38" ולמחוק תא התקן 413 – בוצע. 3. הכנת המלצה חדשה לוועדת משנה שוטף – בוצע. 4. קוד המלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים – בוצע. על מנת שהמבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.		

בבחינת הבקשה נמצא כי ההקלה עבור "בניית מרתף מוצע מתחת למפלס 0.00 הבולט 2.5 מ מעל מפלס החצר – במקום 1.20 מ' המותר לפי תכנית 3839" איננה רלוונטית לבקשה מאחר ומדובר במגרש כאשר ישנו שינוי טופוגרפי והבינוי נמצא בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף המוגבהת. ע"כ, ההקלה שפורסמה בפתיחת התיק "בניית מרתף מוצע מתחת למפלס 0.00 הבולט 2.5 מ מעל מפלס החצר - במקום 1.2 מ המותר לפי תכנית 3839" איננה רלוונטית לבקשה ולכן הקלה זו מבוטלת.	06/07/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הקלת : "בניית מרתף מוצע מתחת למפלס 0.00 הבולט 2.5 מ מעל מפלס החצר - במקום 1.2 מ המותר לפי תכנית 3839"	27/06/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3839 תחילת תוקף : 22/09/1997 ייעוד הקרקע : דברי הסבר :	26/06/2022	חוות דעת תכנונית

- התיק נידון בוועדת משנה ביום 10/03/21 ובה הוחלט: "לאשר בתנאים חלק מהבקשה". - התיק נידון בוועדת ערר ביום 19/07/2021 ובה הוחלט: לדחות את הערר ועל כן התוכנית הופנתה לגורמים להמשך מילוי תנאים להיתר ביום 16/11/2021. - בפתיחת התיק פורסמו 2 הקלות : 1. "בניית מרתף מוצע מתחת למפלס 0.00 הבולט 2.5 מ מעל מפלס החצר - במקום 1.2 מ המותר לפי תכנית 3839" 2. "שינוי בצורת גג רעפים - שלא לפי נספח הבינוי". בבחינת הבקשה נמצא כי ההקלה עבור "בניית מרתף מוצע מתחת למפלס 0.00 הבולט 2.5 מ מעל מפלס החצר - במקום 1.2 מ המותר לפי תכנית 3839" איננה רלוונטית לבקשה מאחר ומדובר במגרש כאשר ישנו שינוי טופוגרפי והבינוי נמצא בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף (המוגבהת). על כן, ההקלה "בניית מרתף מוצע מתחת למפלס 0.00 הבולט 2.5 מ מעל מפלס החצר - במקום 1.2 מ המותר לפי תכנית 3839" – איננה רלוונטית. - התקבלה תוכנית מתוקנת בה ההקלה הוסרה . - התקבל מכתב מעורך הבקשה בדרישה להסרת הקלה לא רלוונטית זו. (ע"ב פירט הסבר)		
נוכח העובדה כי בהתנגדות אשר הוגשה על ידי העוררות נכללו טענות שהתקבלו בסופו של דבר על ידי המשיבה 1 (שאנין קשורות לנקודות שבמחלוקת) , מצאנו שאין מקום להטיל עליהן הוצאות . הערר נדחה .	19/07/2021	החלטת ועדת ערר : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי		
הבקשה היא להריסת חלק מהמבנה הקיים בחלקה ושימור חלקו האחר, ובניית תוספות בנייה, הכוללות שני אגפים, כאשר הכניסה לאגף המזרחי היא מכיוון רח' יוסף חיים, והכניסה לאגף המערבי היא מכיוון רח' אילת. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר חלק מהבקשה. לעניין קומת מרתף - במקרה הנדון לאחר בדיקת התכנית רואים כי אכן מדובר בקומת מרתף שגובהה 2.20 מ' ושלושה מקירותיה "קבורים" מתחת לפני הקרקע – הוועדה מקבלת את עמדת מחלקת הרישוי כי ניתן לאשר את קומת המרתף, וסבורה כי היא ראויה תכנונית ומאשרת אותה. לעניין הגג – נספח מס' 2 הינו נספח מנחה לעניין הגגות הבינוי והפיתוח, ולעניין עקרונות עיצוב נספח מחייב.. פורסמה הקלה בנדון. הוועדה סבורה כי ההקלה ראויה תכנונית ומאשרת אותה. לעניין תיק המידע – בבדיקה מול מחלקת המידע עולה כי נפלה טעות בסימון קווי הבניין בצד המזרחי ובצד המערבי בקו 0 על גבול חלקה ולא על הבינוי כפי שמופיע בתב"ע. לעניין גבולות החלקה – בבדיקה מול מחלקת המידע עולה כי המדרגות מבוקשות מחוץ לגבולות החלקה על גבי שטח מעבר ציבורי, לכן מורה הוועדה להכניס את המדרגות לתוך גבולות החלקה בתיאום עם ראש הצוות. לעניין מס' קומות – מבדיקת המחלקה עולה כי בכל צד מוצעות שתי קומות מעל קומת מרתף שגובהן 2.20 מ' וחלל גג רעפים לשימוש, מכאן כי מספר הקומות הינו בהתאם למותר בתב"ע. לכן הוועדה דוחה את הטענה לחריגה במספר הקומות. בהקד זה יצויין כי הוועדה עודכנה כי המתנגדים לבקשה בעלים של דירות להם אושרה הרחבה של אותם הקומות וכן גג שטוח לטענה לחשש מפגיעה באור ואויר בדירה בעקבות הבנייה המוצעת, וכן מפגיעה בנוף, הפיכת חצר קטנה קיימת לפיר סגור - אכן, הבנייה המוצעת תסגור את החלונות והחצר הקיימים בחלקה 51, אך מדובר בפגיעה סבירה. עפ"י התב"ע קווי הבניין הם עד גבולות החלקה, ולכן הבקשה תואמת תב"ע. יצויין כי בנייה זו תואמת לאופייה של שכונת נחלאות שהינה שכונה צפופה מאוד. לטענה כי לא ייתכן האדריכל שתכנן את דירת המתנגדת כעת פוגע בה בצורה קשה : מבחינה תכנונית שתי הבקשות של האדריכל תואמות תב"ע 3839. התנגדות לבניית מרפסת בשטח הגובל עם החצר של דירת המתנגדת, שתגרום להיזק ראיה- אכן מוצעת מרפסת גג בשטח הגובל עם חלקה 51, אך מוצע קיר משותף לכל אורך גבול החלקה, ולכל גובה הבניין, כך שאין חשש מהיזק ראיה. (הפגיעה באור ואויר כתוצאה מבנייתו של הקיר – היא פגיעה סבירה כתוצאה מבניית קיר התואם תב"ע).	10/03/2021	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לטענה כי לא נשלחו הודעות לרשומים בהערת אזהרה בנסח הטאבו של החלקה הגובלת - הודעות בדבר בנייה נשלחות לבעלים בחלקה, ולא לרשומים בהערת אזהרה. לטענה כי לא פורסמו הקלות בגין תוספת קומות ואחוזי בניה - לא מבוקשת תוספת קומות מעבר לתב"ע, ואף לא תוספת אחוזי בניה מעבר למותר, כך שלא היה צורך בפרסום ההקלות. לעניין רוחב החצר – מבדיקת המחלקה עולה כי על עורך הבקשה להשלים את הפיר בחזית הצפונית שיהא בעמק של 3 מ' ובנוסף מעבר תקני אל הפיר כנדרש עפ"י חוק. הוועדה מקבלת את ההתנגדות בעניין זה ומורה לעורך הבקשה לבצע תיקון בהתאם לאמור. לעניין המרפסות המוצעות בחזית המזרחית ובחזית המערבית – הוועדה החליטה כי יש לבצע פרסום של חריגה מקווי הבניין כיוון שלא נעשה פרסום, אולם בעת כתיבת ההחלטה התברר שלא ניתן לאשר את המרפסות לאור סעיפי התב"ע. בכל מקרה לאור האמור, הוועדה מאשרת חלק מהבקשה בכפוף לשינויים הנדרשים ע"י הצוות המקצועי המפורטים מטה: 1. קווי הבניין סומנו בצורה לא מדויקת. יש לסמנם עד גבול החלקה, ללא חריגה, בהתאם לתשריט. 2. יש להנמיך את גובה המדלפות ל-2.00 מ' בשטח הפונה לכיוון הרחובות יוסף חיים ואילת. 3. יש להנמיך את גובה המדלפות הפונות לכיוון החצר הפנימית ל-3.00 מ'. 4. יש להציע את חלק הגג השטוח עד ל-30% משטח הגגות הכולל, עפ"י סעיף 11(י). 5. יש לצמצם את גודל הקוקיות המוצעות בחזית המערבית (לכיוון רח' אילת), כך שאורכם הכולל לא יעלה על 30% מאורך החזית (נספח 2 עמ' 3) 6. יש להציג תכנית מדידה חתומה המאשרת את גודלו של בור המים. כמו כן יש להציגו כשטח מוצע, ולא קיים, שכן לא היה בשימוש, וכעת מבוקש להשמישו. 7. יש להתאים את גובה מדלפות הגג למותר. רק בכפוף לכך ניתן לאשר שטח בחלל הגג שהינו מעבר לאחוזי הבניה המותרים. 8. יש להוסיף את שטח המדרגות החיצוניות והמעברים לשטחי השרות המוצעים. 9. יש להציג שטח כל דירה בבקשה, ולחשב את ממוצע הדירות כך שיתאים למותר. (65 מ"ר) 10. יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח, מיקום ריכוז חומרי בניה וכלים.		

11. יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות הרשומות ע"ג התכנית המקוונת. 12. יש להתאים את הבקשה לתכנית שאושרה ע"י מחלקת השימור.		
1. קווי הבניין סומנו בצורה לא מדויקת. יש לסמנם עד גבול החלקה, ללא חריגה, בהתאם לתשריט. 2. יש להנמיך את גובה המדלפות ל-2.00 מ' בשטח הפונה לכיוון הרחובות יוסף חיים ואילת. 3. יש להנמיך את גובה המדלפות הפונות לכיוון החצר הפנימית ל-3.00 מ'. 4. יש להציע את חלק הגג השטוח עד ל-30% משטח הגגות הכולל, עפ"י סעיף 11(י). 5. יש לצמצם את גודל הקוקיות המוצעות בחזית המערבית (לכיוון רח' אילת), כך שאורכם הכולל לא יעלה על 30% מאורך החזית (נספח 2 עמ' 3) 6. יש להציג תכנית מדידה חתומה המאשרת את גודלו של בור המים. כמו כן יש להציגו כשטח מוצע, ולא קיים, שכן לא היה בשימוש, וכעת מבוקש להשמישו. 7. יש להתאים את גובה מדלפות הגג למותר. רק בכפוף לכך ניתן לאשר שטח בחלל הגג שהינו מעבר לאחוזי הבניה המותרים. 8. יש להוסיף את שטח המדרגות החיצוניות והמעברים לשטחי השרות המוצעים. 9. יש להציג שטח כל דירה בבקשה, ולחשב את ממוצע הדירות כך שיתאים למותר. (65 מ"ר) 10. יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח, מיקום ריכוז חומרי בניה וכלים. 11. יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות הרשומות ע"ג התכנית המקוונת. 12. יש להתאים את הבקשה לתכנית שאושרה ע"י מחלקת השימור. לעניין ההתנגדויות: חשש מיצירת חושך מחנק וחוסר אוויר בדירה בעקבות הבנייה המוצעת, חסימת נוף, הפיכת חצר קטנה קיימת לפיר סגור: אכן, הבנייה המוצעת תסגור את החלונות וחצר הקיימים בחלקה 51, ביחס לקיים כעת, לפני הבנייה. אך עפ"י התב"ע קווי הבניין הם עד גבולות החלקה, ולכן הבקשה תואמת לתב"ע. יצויין כי בנייה זו תואמת לאופייה של שכונת נחלאות שהינה שכונה צפופה מאוד.	22/12/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

טענה כי לא ייתכן האדריכל שתכנן את דירת המתנגדת כעת פוגע בה בצורה קשה: מבחינה תכנונית שתי הבקשות של האדריכל תואמות לתב"ע 3839, כך שגם אם לדעת הקונה יש פגיעה, האדריכל עשה את תפקידו במחינה תכנונית כיאות. התנגדות לבניית מרפסת בשטח הגובל עם החצר של דירת המתנגדת, שתגרום להיזק ראייה: אכן מוצעת מרפסת גג בשטח הגובל עם חלקה 51, אך מוצע קיר משותף לכל אורך גבול החלקה, ולכל גובה הבניין, כך שאין חשש מהיזק ראייה. (אך הקיר המשותף יחסום אור ואוויר) טענה כי נשלחו הודעות לרשומים בהערת אזהרה בנסח הטאבו של החלקה הגובלת: הודעות בדבר בנייה נשלחות לבעלים בחלקה, ולא לרשומים בהערת אזהרה, כך עפ"י חוק. טענה כי לא פורסמו הקלות בגין תוספת קומות ואחוזי בניה: לא מבוקשת תוספת קומות מעבר לתב"ע, ואף לא תוספת אחוזי בניה מעבר למותר, כפי שמפורט בחו"ד שלעיל, כך שלא היה צורך בפרסום ההקלות. התנגדות לתכנון הבינוי הנוגד את נספח 1. עפ"י נספח 1 מוצעת חצר בסמוך לחלקת המתנגדת: אכן צורת הבינוי המוצעת עם חצר פנימית לחלקה 47, ולא עם חצרות לכיוון החלקות הגובלות אינה תואמת לנספח מס' 1. אך נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד (מעבר לכך שפורסמה הקלה בגין שינוי צורת הגג), ואין ספק שהתכנון המוצע בחלקה 47 עם חצר פנימית גדולה הוא מיטיב, ומשמר בצורה יפה את הכניסה הראשית מכיוון רח' יוסף חיים. צורת הבינוי המוצעת בנספח הייתה יוצרת צורך בשתי מערכות של מדרגות, ולא הייתה מאפשרת לנצל את אחוזי הבנייה במלואם.		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכנונית הבאות: - 3839 תחילת תוקף 22/09/1997 - תקנות התכנון והבניה 1. סעיף הקלות / סטייה ניכרת: · עפ"י סעיף 10(יא): "נקבע בזאת ... כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת למעט המקרים הבאים... (4) הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, אחוזי הבניה, תכנית הבניה, וקווי הבניין." עפ"י תב"ע 4850 בוטל הצורך באישור הוועדה המחוזית. 2. נספח בינוי: · התכנית החלה בחלקה כוללת שני נספחי בינוי: א. נספח בינוי המציג את כיוון הגגות. (מנחה)	26/11/2020	חוות דעת תכנונית

ב. נספח עקרונות עיצוב. (מחייב) · להלן בחינת התאמת הבקשה לנספחי הבינוי : א. צורת הגג אינה תואמת את נספח מס' 1, פורסמה הקלה בגין שינוי צורת גג הרעפים. אין מניעה לאשר את גג הרעפים כפי שמוצע, השומר על נראות של גג רעפים כלפי הרחובות הגובלים. ב. יש להשלים את החסרים הבאים ע"מ להתאים את הבקשה לנספח העיצוב : - יש לציין את שיפוע גג הרעפים ע"ג התכנית (בין 25-30 מעלות) נספח 2 עמ' 2 - יש להציג פרט של הגדר המוצע לכיוון רח' יוסף חיים, בהתאם לנספח 2 עמ' 4. - יש להציג מיקום דודי שמש וקולטים עפ"י נספח 2 עמ' 10. - יש להוסיף פרט של קצה קיר הגמלון בהתאם לנספח 2 עמ' 14 3. קווי בניין : · מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.70-1.20 מ', בחריגה מקו הבניין ומגבול החלקה, מעל דרך (לכיוון רח' אילת, ויוסף חיים). אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 11(י"ז) לתב"ע. · מוצע גג רעפים בחריגה של כ-40 ס"מ מקו הבניין ומגבול החלקה, מעל דרך. אין מניעה לאשר את הבליטה, בהתאם לסעיף 4.03 (שורה מס' 1 בטבלה), בניה מותרת במרווחים. · קווי הבניין סומנו בצורה לא מדויקת. יש לסמנם עד גבול החלקה, ללא חריגה, בהתאם לתשריט. 4. מס' קומות : - מס' הקומות המותר עפ"י התב"ע : 2 + חלל גג רעפים (עפ"י נספח מס' 1 גיליון 2) - מס' קומות קיים : 1 - מס' הקומות מוצע : מרתף + 1 + חלל גג רעפים, כמותר. - בחלק המרתף המוצע באגף המזרחי מוצעים שטחים עיקריים, מאחר והקומה אינה עומדת במגבלות שקבעה התב"ע לעניין קומת מרתף. פורסמה הקלה בנושא. אין מניעה לאשר את השטח העיקרי המוצע בקומת המרתף. ההקלה המוצעת אינה חורגת ממס' הקומות, אחוזי הבניה, תכסית הבניה וקווי הבניין, כך שאין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 10(יא)(4).		

5. גבהים : בפרמטר זה תהיה התייחסות (ככל שמפרטת התכנית) לגבהי קומה, גבהים לעניין רום הגג, שיא הגג, מדלפות הגג וצורת הגג. - גובה המדלפות לא יעלה על 2.00 מ' או 2.50 מ' (בהתאם לקווי הבניין) עד לתחילת גג הרעפים בחלק הגובל עם שטח ציבורי. בחלקה הנידונה גובה המדלפות המותר הוא 2.00 מ'. יש להנמיך את גובה המדלפות ל-2.00 מ' בשטח הפונה לכיוון הרחובות יוסף חיים ואילת. - גובה המדלפות לא יעלה על 3.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים בחלק הפונה לחצר הפנימית. יש להנמיך את גובה המדלפות הפונות לכיוון החצר הפנימית ל-3.00 מ'. - גובה מרבי מרצפת הקומה השנייה ועד לשיא הגג לא יעלה על 6.00 מ'. המוצע תואם למותר. - יש להציע את חלק הגג השטוח עד ל-30% משטח הגגות הכולל, עפ"י סעיף 11(ג). - יש לצמצם את גודל הקוקיות המוצעות בחזית המערבית (לכיוון רח' אילת), כך שאורכם הכולל לא יעלה על 30% מאורך החזית (נספח 2 עמ' 3) 6. שטחי בניה : - שטחים עיקריים : השטח העיקרי המותר : 140% משטח החלקה, דהיינו : $459.65 \times 140\% = 643.51$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע : 622.90 מ"ר, כמותר. (ללא השטחים העיקריים המוצעים בחל גג הרעפים במפלסים +3.80, +6.00, כולל השטח בקומת המרתף המוצע במפלס -2.50, מאחר וחורג מה-8% המותרים עבור אחסנה) פורסמה הקלה בגין תכנון קומת מרתף שאינה מתאימה לדרישות התב"ע, ועל כן חושבה כשטח עיקרי. אין מניעה לאשר את ההקלה, מאחר וקיימת יתרת שטחים עיקריים עבור קומת המרתף המוצעת. אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה למעט שטחי השרות המפורטים להלן : - שטחי שרות :		

¾ שטח מרתף תת קרקעי אשר גובהו אינו עולה על 2.20 מ' ושתקרתו אינה גבוהה מפני הדרך ביותר מ-1.00 מ': במפלס 5.00- מוצע מרתף תת קרקעי עבור אחסנה בשטח של 47.56 מ"ר (7.3% מהשטח העיקרי). אין מניעה לאשרו. ¾ שטח בור מים : מוצע בור מים בשטח של 16.46 מ"ר. יש להציג תכנית מדידה חתומה המאשרת את גודלו. כמו כן יש להציגו כשטח מוצע, ולא קיים, שכן לא היה בשימוש, וכעת מבוקש להשמישו. ¾ שטח מרפסות זיז וגג : מוצעות מרפסת זיז אשר שטחן אינו עולה על 12.00 מ"ר לדירה, כמותר. כמו כן מוצעות מרפסות גג. ¾ שטח חלל גג : יש להתאים את גובה מדלפות הגג למותר. רק בכפוף לכך ניתן לאשר שטח בחלל הגג שהינו מעבר לאחוזי הבניה המותרים. ¾ שטח מדרגות חיצוניות שהחלל שמתחתן אינו סגור : יש להוסיף את שטח המדרגות החיצוניות והמעברים לשטחי השרות המוצעים. ¾ שטח חדרי מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213 : לא מוצע. ¾ מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א : מוצע ממ"ד לכל דירה, בשטח של 9.00 מ"ר נטו+עובי קירות. אין מניעה לאשר. - תכסית בניה : תכסית הבניה המותרת בחלקה : 80%, דהיינו : 367.72 מ"ר. סה"כ שטח תכסית מוצע בקומת הקרקע : 339.07 מ"ר, כמותר. 7. מס' יח"ד / עמידה בשטח מינימלי של דירה : - אין הגבלה של מס' יח"ד עפ"י התכנית החלה בחלקה, אך עפ"י סעיף 10(4,5) : "גודל דירה מזערי יהיה 35 מ"ר, שטח הדירות הממוצע יהיה 65 מ"ר. יש להציג שטח כל דירה בבקשה, ולחשב את ממוצע הדירות כך שיתאים למותר. - יש לציין שבחלקה בעלים אחד בלבד, אשר חתם על הבקשה, כך שלא נדרשת החתמת בעלים נוספים על הבקשה לתוספת יח"ד. 8. חסרים נוספים בבקשה : - יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח, מיקום ריכוז חומרי בניה וכלים. -		

יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות הרשומות ע"ג התכנית המקוונת. 9. חניה : - התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתנאים בתאריך 30/09/2020 ע"י גרויסמן ילנה. התנאים הוטמעו במערכת. 10. שימור : - התקבל אישור שימור בתנאים בתאריך 30/09/2020 ע"י בן שמחון אביגיל. התנאים הוטמעו במערכת. יש להתאים את הבקשה לתכנית שאושרה ע"י מחלקת השימור. 11. התנגדויות : - התקבלו שתי התנגדויות ע"י הדיירים בחלקה 51 הצמודה בקיר משותף שעיקרן : - חשש מיצירת חושך מחנק וחוסר אוויר בדירה בעקבות הבנייה המוצעת, חסימת נוף, הפיכת חצר קטנה קיימת לפיר סגור. - טענה כי לא ייתכן האדריכל שתכנן את דירת המתנגדת כעת פוגע בה בצורה קשה. - התנגדות לבניית מרפסת בשטח הגובל עם החצר של דירת המתנגדת, שתגרום להיזק ראיה. - טענה כי נשלחו הודעות לרשומים בהערת אזהרה בנסח הטאבו של החלקה הגובלת. - טענה כי לא פורסמו הקלות בגין תוספת קומות ואחוזי בניה - התנגדות לתכנון הבינוי הנוגד את נספח 1. עפ"י נספח 1 מוצעת חצר בסמוך לחלקת המתנגדת.		
בניית מרתף מוצע מתחת למפלס 0.00 הבולט 2.5 מ מעל מפלס החצר - במקום 1.2 מ המותר לפי תכנית 3839 שינוי בצורת גג רעפים - שלא לפי נספח הבינוי	26/05/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	אישור שירותי הכבאות	4
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5

6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	כן
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	כן
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
13	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	כן
14	הסדר רישום בעלות מלאה בטאבו	
15	אישור מחלקת הסדרי תנועה בדבר ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 3 מקומות חניה בחניות השוק	כן
16	חו"ד מחלקת גננות	כן
17	יש להראות את סימוני הדרך מעבר ציבורי בצידי החלקה לכיוון אילת ולכיוון חיים יוסף בירוק מקווקו	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1986/0247.06</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבנין 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 ניזרי 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
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".

מתאריך		
התיק נידון בתאריך 2025/02/26 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : משלוח הודעות לפי תקנה 36 : או לחילופין יוגשו חתימות פוזיטיביות של כל בעלי הזכויות לעניין תכנית הצל . 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. לאחר התייעצות נוספת עם מנהל האגף נמצא כי לא מתאפשר למעשה לתכנן צמד מרפסות בחזית זו שכן המרפסת הנוספת איננה עומדת בתקנות בנייה במרווחים. כמו כן ע"פ שמבוקשת המרפסת בחזית קדמית אך חזית זו אין בה נצפות גבוהה ע"כ הבקשה מובאת לדיון בוועדה לאישור.	30/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5237 תחילת תוקף : 25/12/2000 ייעוד הקרקע :	27/03/2025	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בתאריך 2025/02/26 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : משלוח הודעות לפי תקנה 36 : או לחילופין יוגשו חתימות פוזיטביות של כל בעלי הזכויות לעניין תכנית הצל . 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. לאחר התייעצות נוספת עם מנהל האגף נמצא כי לא מתאפשר למעשה לתכנן צמד מרפסות בחזית זו שכן המרפסת הנוספת איננה עומדת בתקנות בנייה במרווחים. כמו כן ע"פ שמבוקשת המרפסת בחזית קדמית אך חזית זו אין בה נצפות גבוהה ע"כ הבקשה מובאת לדיון בוועדה לאישור.		
או לחילופין יוגשו חתימות פוזיטביות של כל בעלי הזכויות לעניין תכנית הצל 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.	26/02/2025	דיון בוועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

-יש להציג תוכנית צל כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסות : קומה ב' במפלס +5.42 : משי' ששון- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5237 תחילת תוקף : 25/12/2000 ייעוד הקרקע :	18/02/2025	חוות דעת תכנונית

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 : משי' 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 זיז לא מקורה חורגת מקווי 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.		
התוספת הבינוי המוצעת תואמת נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר.	18/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

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.		
מממד מחוץ לקו בניין הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד הקלה בשונה מנספח בינוי מרפסת מחוץ לקו בניין ובעומק של 2 מטר.	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2025/02/26 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : משלוח הודעות לפי תקנה 36 :

או לחילופין יוגשו חתימות פוזיטיביות של כל בעלי הזכויות לעניין תכנית הצל .

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.

לאחר התייעצות נוספת עם מנהל האגף נמצא כי לא מתאפשר למעשה לתכנן צמד מרפסות בחזית זו שכן המרפסת הנוספת איננה עומדת בתקנות בנייה במרווחים.

כמו כן ע"פ שמבוקשת המרפסת בחזית קדמית אך חזית זו אין בה נצפות גבוהה ע"כ הבקשה מובאת לדיון בוועדה לאישור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2006/0225.09</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות לדירות קיימות, תוספת תכניות צל למרפסות, ביטול ח. מחוזקים מאושרים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דיין מיכל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	הנדסאי מנחם מוטי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

גליק נלסון 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30712	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
781583	תחילת תוקף	26/06/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 26.11.1981 בת.ב 1981/0473.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 11.09.1995 בת.ב 1991/0356.00 ובו אושר "בניית מחסנים".

- בתאריך 05.12.2016 בת.ב 2006/0225.01 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 05.12.2016 בת.ב 2006/0226.01 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תבע+ ממ"ד ומחסנים"

- בתאריך 27.01.2016 בת.ב 2006/0225.04 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תבע לדירת מגורים במפלס 0.00"

- בתאריך 08.06.2017 בת.ב. 2006/0225.06 ובו אושר "חידוש היתר, שינוי עורך הבקשה ומהנדס מתכנן "

- בתאריך 01.04.2024 בת.ב. 2006/0225.07 ובו אושר "תוספת בניה בקומת הגג ל 2 יח"ד קיימות, תוספת מדרגות."

- בתאריך 19.09.2024 בת.ב. 2006/0225.08 ובו אושר "תוספת בניה בקומת המקלט".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב גליק נלסון 1, בניין בן 3 קומות וקמת מחסנים.

גוש : 30712 חלקה : 19.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +5.60 :

דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים.

דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים.

קומה ג' במפלס +8.40 :

דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים וביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה.

דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים וביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"שינוי מנספח בינוי".

"בניה שלא בהינף אחד".

"עומק מרפסות מעל 1.5 מ'".

"תוספת שטחי בנייה".

תום מועד התנגדויות בתאריך 18.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19 .

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

מידע קודם

	מתאריך	
המרפסות זיז המוצעות בחזית צפונית אינן מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית יש להסירן מהבקשה או לחלופין להעביר לקומה ב' במיקום של מרפסות גג ע"פ תבע ולבצע משלוח הודעות חוזר. המרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות בעת שבעלי הזכויות היו מעוניינים לממש את זכויותיהם. מוצע שינוי חדר מחוזק לחדר רגיל- בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מוצע חדר מחוזק ע"כ לא ניתן לבטל את הפתרון המיגון המוצע בבקשה זו . יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. מרפסות זיז : קומה ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 5- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' במפלס +8.40 : חזית צפונית/ אחורית : דירה מס' 5- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 15.65 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 15.75 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'.	27/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המרפסות המוצעות בחזית זו אינן מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית יש להסירן מהבקשה או לחלופין להעביר לקומה ב' במיקום של מרפסות גג ע"פ תבע ולבצע משלוח הודעות חוזר. פתחים : -יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיים- הערות ע"ג ההרמוניקה. ממ"ד : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 5- מוצע ביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה. דירה מס' 6- מוצע ביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה. בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מוצע חדר מחוזק ע"כ לא ניתן לבטל את הפתרון המיגון המוצע בבקשה זו . -יש להציגו בהתאם להיתר מאושר 2006/225.07. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל : התקבלה התנגדות מאת הדיירת שבתאי רחל כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "מתנגדת למרפסות יחסום את האוויר וחסום את הנוף, יפגע במרפסת הסוכה שלה, יורד את ערך הדירה שלה. המרפסות המוצעות פוגעות במראה הסימטרי והאחיד של הרחוב ." התקבלה התנגדות מאת הדייר קאהן אלישע כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 3. הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות המוצעות יפגעו בערך הדירה, בכניסת האור הטבעי, ע"פ תבע אין אפשרות לבנות מרפסות זיז בבניין , יפגע בהרחבות העתידיות.		

אין למבקשים רוב קנייני. הבינוי המוצע הינו פיצול הדירה ליח"ד להשכרה והכנת תוספת יח"ד בגג". התקבלה התנגדות מאת הדייר ביטון יוסף כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד . "פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר גבאי דניאל כתובת המתנגדת , בבניין ליד קיר משותף- דירה 5. הדירה היא בבעלות המתנגד . "פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר טהל נאור כתובת המתנגדת , בבניין צמוד למבקשים. הדירה היא בבעלות המתנגד . " המוצע בבקשה יפגע באור , אוויר וחדירה לפרטיות השוכנים בבניין". לאחר תיקון הבקשה יובא לדיון חוזר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	27/03/2025	חוות דעת תכנונית

781583 תחילת תוקף : 26/06/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *781583- תחילת תוקף 26/06/2021, אזור מגורים ג'- (תבע זו משנה רק את עניין השלביות ביצוע ע"פ תבע 119230 .) * 119230 - תחילת תוקף 10/09/2015, אזור מגורים ג'. תוכניות כפופות : * תקנות התכנון והבניה. * 5166 ב' - תחילת תוקף 21/04/2010, אזור מגורים מיוחד. * 5022 א' - תחילת תוקף 30/01/2000, אזור מגורים מיוחד. מבטלת : *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 119230 - סעיף 4.1.2 (ז')- קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. מס' קומות המירבי מחייב. גובה הבנייה המירבי. הריסה המסומנת בתשריט הינה מחייבת . שלבי הביצוע כמצוין בסעיף 7.1 הינם מחייבים. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי :		

בת ו כנית התבע 119230 קיים נספח בינוי מספר 1 - הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד, גובה הבניה , מס' הקומות, שטחי הבניה וקווי הבניין המרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים וביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות וחדר מחוזק). דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים וביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות וחדר מחוזק). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5783.00 שהוגש מיום 30.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין סומן באדום ע"פ תבע 119230. קו בניין ירוק הינו קו בניין עילי ע"פ תבע 119230. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : לא מוצע תוספת קומה-לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו.		

שטח בניה : בבקשה הנ"ל מוצע תוספות שטחי מרפסות . מרפסות זיז : קומה ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 6.57 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 6.57 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות . המרפסת במיקום הינם במיקום של מרפסות גג מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התב"ע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התב"ע + חתימה של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' במפלס +8.40 : חזית צפונית/ אחורית : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 15.65 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 15.75 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'.		

המרפסות המוצעות בחזית זו אינן מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית יש להסירן מהבקשה או לחלופין להעביר לקומה ב' במיקום של מרפסות גג ע"פ תבע ולבצע משלוח הודעות חוזר. פתחים : -יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיים- הערות ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע : תכנית 781583 סעיף 7.1- "תוספות הבניה המוצעות כל בניין בכל הקומות : הקרקע, א ו-ב תיבניה ה בהינף אחד בלבד- לא תותר הבניה בשלבים"- לא רלוונטי לבקשה זו. תוספות הבניה המוצעות במפלס המרתף (2.50- ו-2.80-) בכל בניין תיבניה כל יח"ד ללא תלות ביח"ד במפלס המרתף-לא רלוונטי לבקשה זו. "תוספת הבניה המוצעות במפלס +8.40 לכל בניין תיבניה ה בהינף אחד בלבד"- לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 5- מוצע ביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה. דירה מס' 6- מוצע ביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה. בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מוצע חדר מחוזק ע"כ לא ניתן לבטל את הפתרון המיגון המוצע בבקשה זו . -יש להציגו בהתאם להיתר מאושר 2006/225.07. תימוכין קניינים : לא נדרש בבקשה זו חתימות .		

הריסות: ע"פ תבע 119230 סעיף 4.1.2. וי- "סימון מהתשריט- להריסה המבנה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט להריסה , מיועדים להריסה"- אי סימון הריסות מעוגן בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה . סומנו הריסות כנדרש אך אינם רלוונטיים לבקשה זו. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 200 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 05.03.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תכנית 119230 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה 4.1 (י"ב) - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 , יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי התנאים : הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה . היתר בניין מקורי לבניין זה הופק בתיק רישוי-1981/0473.00 בשנת 1981 ע"כ אין צורך בנוהל בקרה הנדסית, בנוסף בבקשה זו אין תוספת בינוי ע"כ לא רלוונטי. חוות דעת תכנונית : המרפסות זיז המוצעות בחזית צפונית אינן מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית יש להסירן מהבקשה או לחלופין להעביר לקומה ב' במיקום של מרפסות גג ע"פ תבע ולבצע משלוח הודעות חוזר.		

המרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות בעת שבעלי הזכויות היו מעוניינים לממש את זכויותיהם. מוצע שינוי חדר מחוזק לחדר רגיל- בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מוצע חדר מחוזק ע"כ לא ניתן לבטל את הפתרון המיגון המוצע בבקשה זו . יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל : התקבלה התנגדות מאת הדיירת שבתאי רחל כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "מתנגדת למרפסות יחסום את האוויר וחסום את הנוף, יפגע במרפסת הסוכה שלה, יורד את ערך הדירה שלה. המרפסות המוצעות פוגעות במראה הסימטרי והאחיד של הרחוב ." התקבלה התנגדות מאת הדייר קאהן אלישע כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 3. הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות המוצעות יפגעו בערך הדירה, בכניסת האור הטבעי, ע"פ תבע אין אפשרות לבנות מרפסות זיז בבניין , יפגע בהרחבות העתידיות. אין למבקשים רוב קנייני. הבינוי המוצע הינו פיצול הדירה ליח"ד להשכרה והכנת תוספת יח"ד בגג". התקבלה התנגדות מאת הדייר ביטון יוסף כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד . "פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ."		

התקבלה התנגדות מאת הדייר גבאי דניאל כתובת המתנגדת , בבניין ליד קיר משותף- דירה 5. הדירה היא בבעלות המתנגד . "פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר טהל נאור כתובת המתנגדת , בבניין צמוד למבקשים. הדירה היא בבעלות המתנגד . " המוצע בבקשה יפגע באור , אוויר וחדירה לפרטיות השוכנים בבניין". לאחר תיקון הבקשה, יובא לדיון חוזר.		
שינוי מנספח בינוי בניה שלא בהינף אחד עומק מרפסת מעל 1.5 מ תוספת שטחי בניה	28/01/2025	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

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

המרפסות זיז המוצעות בחזית צפונית אינן מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית יש להסירן מהבקשה או לחלופין להעביר לקומה ב' במיקום של מרפסות גג ע"פ תבע ולבצע משלוח הודעות חוזר.

המרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות בעת שבעלי הזכויות היו מעוניינים לממש את זכויותיהם.

מוצע שינוי חדר מחוזק לחדר רגיל- בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מוצע חדר מחוזק ע"כ לא ניתן לבטל את הפתרון המיון המוצע בבקשה זו .

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

מרפסות זיז :

קומה ב' במפלס +5.60 :

דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין .

דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין .

יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה.

קומה ג' במפלס +8.40 :

חזית צפונית/ אחורית :

דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין .

בשטח- 15.65 מ"ר.

בעומק- 2.00 מ'

דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין .

בשטח- 15.75 מ"ר.

בעומק- 2.00 מ'.

המרפסות המוצעות בחזית זו אינן מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית יש להסירן מהבקשה או לחלופין להעביר לקומה ב' במיקום של מרפסות גג ע"פ תבע ולבצע משלוח הודעות חוזר.

פתחים :

-יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיים- הערות ע"ג ההרמוניקה.

ממ"ד :

קומה ג' במפלס +8.40 :

דירה מס' 5- מוצע ביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה.

דירה מס' 6- מוצע ביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה.

בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מוצע חדר מחוזק ע"כ לא ניתן לבטל את הפתרון המיגון המוצע בבקשה זו .

-יש להציגו בהתאם להיתר מאושר 2006/225.07.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל :

התקבלה התנגדות מאת הדיירת שבתאי רחל כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 4.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

"מתנגדת למרפסות יחסום את האוויר וחסום את הנוף, יפגע במרפסת הסוכה שלה, יורד את ערך הדירה שלה.

המרפסות המוצעות פוגעות במראה הסימטרי והאחיד של הרחוב ."

התקבלה התנגדות מאת הדייר קאהן אלישע כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 3.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"המרפסות המוצעות יפגעו בערך הדירה, בכניסת האור הטבעי, ע"פ תבע אין אפשרות לבנות מרפסות זיז בבניין , יפגע בהרחבות העתידיות.

אין למבקשים רוב קנייני.

הבינוי המוצע הינו פיצול הדירה ליח"ד להשכרה והכנת תוספת יח"ד בגג".

התקבלה התנגדות מאת הדייר ביטון יוסף כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה מתחת למבקש.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז".

פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ."

התקבלה התנגדות מאת הדייר גבאי דניאל כתובת המתנגדת , בבניין ליד קיר משותף- דירה 5.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז".

פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ."

התקבלה התנגדות מאת הדייר טהל נאור כתובת המתנגדת , בבניין צמוד למבקשים.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

" המוצע בבקשה יפגע באור , אוויר וחדירה לפרטיות השוכנים בבניין".

לאחר תיקון הבקשה יובא לדיון חוזר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2024/0029.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 5 יח"ד חדשות לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר משני נאדר
עורך הבקשה	הנדסאי משני נאדר
מתכנן השלד	הנדסאי משני נאדר
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך ענתות 10, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30553	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
709964	תחילת תוקף	14/05/2022			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת אין היתרים קודמים בחלקה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות.

מצב מוצע :

הקמת(הכשרה עפ"י תב"ע) בנין מגורים חדש בן 5 קומות, מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יח"ד, ברחוב דרך ענתות , שועפאט גוש 30553 חלקה 9.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 8.3.24.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות.

התנגדויות :

לבקשה התקבלו 5 התנגדויות לגבי בעליות בשטח וסכסוך משפחתי במקום החלקה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 9 , בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבינוי אינו מקובל מבחינה תכנונית , יש להציג בינוי בקו אחיד וישר ללא מגרעות יש להציג מרפסות בקו ישר ולא אלכסוני כמסומן ע"ג הבקשה הבקשה המוצעת אינה הוגשה כראוי, לא חושבו כלל השטחים הנדרשים ועמידה בהוראות התב"ע, יש להציג תוכנית כנדרש שטחי בניה : השטחים המוצעים בבקשה אינם כוללים את כל השטחים הקיימים במגרש-יש להציג חישוב שטחים כנדרש. המחסנים המוצעים למעלה מ10 מ"ר -יש לתקן כנדרש.

חניה : התקבל אישור מחלקת תנועה תואם לתוכנית, אך היות והתוכנית לא הוגשה כנדרש, יש להגיש תוכנית כנדרש ותוכנית תנועה תואמת. מס' יח"ד : 5 יח"ד נוספות על היח"ד הקיימות, לא הוצגו בבקשה יח"ד הקיימות ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש יח"ד קיימות+חדשות. תכסית : לא מחושבים כל השטחים הקיימים במגרש, ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש. מרווח קדמי : לא הוצג כנדרש, יש להציג מרווח קידמי עם גינון כנדרש. פריסת גדרות : לא הוצגו פריסת גדרות, יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה ניהול מי נגר : לא הוצג חישוב מי נגר- יש להציג כנדרש. חיזוק מבנים : קיים בניין ללא מס' תיק היתר בניה, יש להציג נוהל בקרה הנדסית כנדרש. אישורים טרם דיון : אישור מח' תברואה -לא הוגש, יש להציג כנדרש.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדויות. אך כעת התיק עולה לדיון לדחיה, לאחר שתוגש תוכנית מתוקנת, ייבחן נושא ההתנגדויות מחדש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8000 תחילת תוקף : 13/04/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *709964 תחילת תוקף 14.05.2022 מגורים ב. *762708 תחילת תוקף 12.02.2022 עפ"י תוכנית מאושרת קודמת *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה.	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקבו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת הכולל: א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. ב. לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. בתוכנית 709964 בנוסף חל סעיף סטיה ניכרת גם לעניינים הבאים: סטיה משלביות ביצוע לעניין פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התוכנית הריסת גדרות בתחום הדרך כמסומן בנספח הבינוי יהיה כתנאי לטופס אכלוס הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/7082 שהוגש מיום 30.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: בתוכנית 709964 קיים נספח בינוי אך המבוקש עפ"י 762708 שבו אין נספח בינוי, ע"כ לא רלוונטי. שטחי בניה: מותר עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 180% שטח המגרש הינו 901 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 1621.8 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 696.75 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) >1621.8 מ"ר, השטחים המוצעים בבקשה אינם כוללים את כל השטחים הקיימים במגרש-יש להציג חישוב שטחים כנדרש.		

שטח שרות : עפ"י תב"ע : שטחי חניה ואחסנה עפ"י התקן. מחסן עד 10 מ"ר מוצע בבקשה : 138.95 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מחסנים וחניות, עומד במותר השטחים המוצעים בבקשה אינם כוללים את כל השטחים הקיימים במגרש-יש להציג חישוב שטחים כנדרש. המחסנים המוצעים למעלה מ10 מ"ר - יש לתקן כנדרש. מרפסות : עפ"י תב"ע : 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה :שטחי המרפסות לכל דירה הינו עד 12 מ"ר לדירה, עומד במותר חניה : עפ"י תב"ע : 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה : התקבל אישור מחלקת תנועה תואם לתוכנית, אך היות והתוכנית לא הוגשה כנדרש, יש להגיש תוכנית כנדרש ותוכנית תנועה תואמת. ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מרתף מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף אחת מתחת הכניסה הקובעת.		

גובה בניה : עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 3.00 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו 17.44 + מ'. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 901 מ"ר, סה"כ מותר 13 יח"ד. מוצע בבקשה : 5 יח"ד נוספות על היח"ד הקיימות, לא הוצגו בבקשה יח"ד הקיימות ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש יח"ד קיימות + חדשות. תכסית : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 901 מ"ר, שטח התכסית הינו 405.45 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 901 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 720.8 מ"ר. מוצע בבקשה : לא מחושבים כל השטחים הקיימים במגרש, ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש. מרווח קדמי : עפ"י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון, לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תמרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש - לא הוצג כנדרש, יש להציג מרווח קידמי עם גינון כנדרש. פריסת גדרות : עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ - לא הוצגו פריסת גדרות, יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה		

ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית : יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש -לא הוצג יש להציג כנדרש. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים ...לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה : קיים בניין ללא מס' תיק היתר בניה , יש להציג נוהל בקרה הנדסית כנדרש. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית : הבינוי אינו מקובל מבחינה תכנונית , יש להציג בינוי בקו אחיד וישר ללא מגרעות יש להציג מרפסות בקו ישר ולא אלכסוני כמסומן ע"ג הבקשה הבקשה המוצעת אינה הוגשה כראוי ,לא חושבו כלל השטחים הנדרשים ועמידה בהוראות התב"ע, יש להציג תוכנית כנדרש - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 12.11.2024 אישור מח' דרכים- התקבל אישור 9.12.2024 אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 26.11.2024		

אישור מח' תברואה -לא הוגש, יש להציג כנדרש. אישור מח' שפ"ע -התקבל אישור 10.6.2024 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדויות. אך כעת התיק עולה לדיון לדחיה, לאחר שתוגש תוכנית מתוקנת, ייבחן נושא ההתנגדויות מחדש.		

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 :

הבינוי אינו מקובל מבחינה תכנונית , יש להציג בינוי בקו אחד וישר ללא מגרעות

יש להציג מרפסות בקו ישר ולא אלכסוני כמסומן ע"ג הבקשה

הבקשה המוצעת אינה הוגשה כראוי, לא חושבו כלל השטחים הנדרשים ועמידה בהוראות התב"ע, יש להציג תוכנית כנדרש

שטחי בניה :

השטחים המוצעים בבקשה אינם כוללים את כל השטחים הקיימים במגרש-יש להציג חישוב שטחים כנדרש.

המחסנים המוצעים למעלה מ10 מ"ר -יש לתקן כנדרש.

חניה :

התקבל אישור מחלקת תנועה תואם לתוכנית, אך היות והתוכנית לא הוגשה כנדרש, יש להגיש תוכנית כנדרש ותוכנית תנועה תואמת.

מס' יח"ד :

5 יח"ד נוספות על היח"ד הקיימות, לא הוצגו בבקשה יח"ד הקיימות ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש יח"ד קיימות + חדשות.

תכסית :

לא מחושבים כל השטחים הקיימים במגרש, ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש.

מרווח קדמי :

לא הוצג כנדרש, יש להציג מרווח קידמי עם גינון כנדרש.

פריסת גדרות :

לא הוצגו פריסת גדרות, יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה

ניהול מי נגר :

לא הוצג חישוב מי נגר- יש להציג כנדרש.

חיזוק מבנים :

קיים בניין ללא מס' תיק היתר בניה, יש להציג נוהל בקרה הנדסית כנדרש.

אישורים טרם דיון :

אישור מח' תברואה -לא הוגש, יש להציג כנדרש.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדויות. אך כעת התיק עולה לדיון לדחייה, לאחר שתוגש תוכנית מתוקנת, ייבחן נושא ההתנגדויות מחדש.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2023/0517.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בניה מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, בניית גדר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסנים, חצרות+גדר ותוספות עבור נגישות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מילר נפתלי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

הרב פנחס א. וסרמן 12, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
9344	תחילת תוקף	10/01/2008			
9344	תחילת תוקף	10/01/2008			
9344	תחילת תוקף	10/01/2008			
9831	תחילת תוקף	13/05/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 14.06.2001 בת.ב. 2001/0104.00 ובו אושר "תוספת מרפסת סוכה".
- בתאריך 01.10.2009 בת.ב. 2001/0104.01 ובו אושר "תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית במפלס +11.01".
- בתאריך 07.04.2009 בת.ב. 2001/0104.02 ובו אושר "תוספת בניה עבור 2 יח"ד".
- בתאריך 18.05.2009 בת.ב. 2001/0104.03 ובו אושר "בנית מחסן והרחבה עבור יח"ד אחת".
- בתאריך 10.06.2009 בת.ב. 2001/0104.04 ובו אושר "הרחבת 4 יח"ד".
- בתאריך 11.12.2012 בת.ב. 2001/0104.06 ובו אושר "תוספת בניה עבור יח"ד אחת קיימת".
- בתאריך 28.07.2014 בת.ב. 2001/0104.07 ובו אושר "הרחבות ומחסנים עפ"י תב"ע מס' 9344 + מרפסות סוכה".
- בתאריך 28.07.2014 בת.ב. 2001/0104.08 ובו אושר "תוספת מרפסת זיזית".
- בתאריך 19.10.2015 בת.ב. 2014/0779.00 ובו אושר "תוספת לפי תב"ע + מרפסת סוכה + ממ"ד + מחסן".
- בתאריך 27.01.2016 בת.ב. 2014/0779.01 ובו אושר "הרחבות דיור + מרפסות סוכה".
- בתאריך 09.08.2022 בת.ב. 2014/0779.03 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות".
- בתאריך 24.08.2022 בת.ב. 2014/0779.04 ובו אושר "הרחבת דירה + ממ"ד + מרפסת".
- בתאריך 13.08.2023 בת.ב. 2021/521.00 ובו אושר "תוספת הרחבה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב הרב פנחס א. ורסמן 12 , בניין מדורג בן 4, מרוב כניסות .

גוש : 30642 חלקה : 14.

מצב מוצע :

קומה מקלט במפלס -2.50 :

דירה מס' 2- מוצע מחסן, תוספת שטחי נגישות ויסודות לממ"ד.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 2- מוצעות מדרגות ירידה לקומה מתחת, תוספת בינוי למגורים, חצר +גדר, ממ"ד ומחסן.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

"בניה שלא בהינף אחד " .

"תוספת ממ"ד ".

" תוספת שטחי שירות לנגישות".

"הגבהת וריצוף חצר".

"בנית גדר בגובה 1.8 מ' למניעת היזק ראייה".

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.06.20202423 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

x200f#x200f: #x200f#בנכס#x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	22/04/2025	התיק נידון בתאריך 2024/07/31 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת : מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום – ע"כ יש להציגם להריסה כתנאי לתחילת עבודות , הוועד מאשרת להציג שטח מרוצף באזור זה מאחר והתקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי עבור המבקש בשטח זה. מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש – תיקון אזור זה יעשה בתיאום עם הצוות המקצועי. נגישות : ע"פ חו"ד יועץ הנגישות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות .

סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה. מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות . שטח המגרש $4144 * 5\% = 207.2$ מ"ר. שטח המוצע עבור נגישות- 25 מ"ר + 7.03 -סה"כ=32.03 מ"ר. חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50 וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00. שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה. שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות . -יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע. מחסן : מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס -2.45 : מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש. -יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש. מדרגות : מוצעות מדרגות ירידה למחסן . יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן. ריצוף חצר : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מפלסי הגבהת החצר המוצעת .		

גדרות להריסה : הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. בעת בחינת התכנית שהוגשה לבדיקת מנהל האגף לאחר הוועדה התגלה ע"י מנהל האגף כי המדרגות ירידה לחצר מהדירה יוצרות חלל גדול מתחת דירת המבקש . חלל זה אינו מקובל ע"כ יש להסיר את המדרגות והחלל שנוצר בגינו מהבקשה. ניתן להציע ירידה לחצר מאזור המחסנים. בנוסף ריצוף החצר שמוצע ויוצר השתלטות שאינה סבירה גם על אף שהתקבל הרוב הקנייני. ע"כ יש להציע ריצוף החצר המוצע עד גבול הבניינים הקיימים בשטח סביר. ע"כ יש להטמיע את השינויים הנדרשים במסגרת התוכנית המתוקנת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 31/07/2024 והחלטה זו הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה. ריצוף חצר : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- היקף ריצוף חצר המוצע לא מידתי, יצוין כי היציאה לחצר מאושרת לרוב כאשר דירת המבקש מצויה באותו מפלס של החצר ולא כפי שמוצע בבקשה זו בה דירת המבקש מצויה בקומה מעל ויוצרת השתלטות שאינה סבירה גם על אף שהתקבל הרוב הקנייני. ע"כ יש להציע ריצוף החצר המוצע עד גבול הבניינים הקיימים בשטח סביר. מדרגות ירידה לחצר : ירידת המדרגות המוצעות לא מאושרות מבחינה תכנונית ולא מאושרות ע"י מנהל האגף.		

המדרגות המוצעות יוצרות חלל מתחת שאינן מקובלות תכנונית ע"כ יש להסיר את המדרגות מבוקשות מהבקשה. 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 : 9344 תחילת תוקף : 10/01/2008 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/07/31 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת : מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום – ע"כ יש להציגם להריסה כתנאי לתחילת עבודות, הוועד מאשרת להציג שטח מרוצף באזור זה מאחר והתקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי עבור המבקש בשטח זה. מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש – תיקון אזור זה יעשה בתיאום עם הצוות המקצועי. נגישות :	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

ע"פ חו"ד יועץ הנגישות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות . סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה. מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות . שטח המגרש $4144 * 5\% = 207.2$ מ"ר. שטח המוצע עבור נגישות- 25 מ"ר + 7.03 -סה"כ=32.03 מ"ר. חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50 וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00. שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה. שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות . -יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע. מחסן : מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס -2.45 : מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש. -יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש. מדרגות : מוצעות מדרגות ירידה למחסן . יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן. ריצוף חצר : קומת קרקע במפלס +0.00 :		

דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מפלסי הגבהת החצר המוצעת . גדרות להריסה : הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. בעת בחינת התכנית שהוגשה לבדיקת מנהל האגף לאחר הוועדה התגלה ע"י מנהל האגף כי המדרגות ירידה לחצר מהדירה יוצרות חלל גדול מתחת דירת המבקש . חלל זה אינו מקובל ע"כ יש להסיר את המדרגות והחלל שנוצר בגינו מהבקשה. ניתן להציע ירידה לחצר מאזור המחסנים. בנוסף ריצוף החצר שמוצע ויוצר השתלטות שאינה סבירה גם על אף שהתקבל הרוב הקנייני. ע"כ יש להציע ריצוף החצר המוצע עד גבול הבניינים הקיימים בשטח סביר. ע"כ יש להטמיע את השינויים הנדרשים במסגרת התוכנית המתוקנת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 31/07/2024 והחלטה זו הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה. ריצוף חצר : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- היקף ריצוף חצר המוצע לא מידתי, יצוין כי היציאה לחצר מאושרת לרוב כאשר דירת המבקש מצויה באותו מפלס של החצר ולא כפי שמוצע בבקשה זו בה דירת המבקש מצויה בקומה מעל ויוצרת השתלטות שאינה סבירה גם על אף שהתקבל הרוב הקנייני. ע"כ יש להציע ריצוף החצר המוצע עד גבול הבניינים הקיימים בשטח סביר. מדרגות ירידה לחצר :		

ירידת המדרגות המוצעות לא מאושרות מבחינה תכנונית ולא מאושרות ע"י מנהל האגף. המדרגות המוצעות יוצרות חלל מתחת שאינן מקובלות תכנונית ע"כ יש להסיר את המדרגות מבוקשות מהבקשה.		
התקבלו ההסכמות הנדרשות תנאי לתחילת עבודות הריסה מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום – ע"כ יש להציגם להריסה כתנאי לתחילת עבודות, הוועד מאשרת להציג שטח מרוצף באזור זה מאחר והתקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי עבור המבקש בשטח זה. מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש – תיקון אזור זה יעשה בתיאום עם הצוות המקצועי. יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. נגישות : ע"פ חו"ד יועץ הניגשות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות .	31/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה. מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות . שטח המגרש $4144 * 5\% = 207.2$ מ"ר. שטח המוצע עבור נגישות- 25 מ"ר + 7.03 -סה"כ=32.03 מ"ר. חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50 וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00. שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה. שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות . -יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע. מחסן : מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס -2.45 : מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש. -יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש. מדרגות : מוצעות מדרגות ירידה למחסן . יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן. ריצוף חצר : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מפלסי הגבהת החצר המוצעת .		

גדרות להריסה : הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן 12. הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבקש. "לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון". התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן 12. הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 46. "החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין . ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין. החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין. בניית המחסנים תיפגע בזכויות הדיירים , שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים . ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפנלית . המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות " לאחר תיקון הבקשה הבקשה תובא לדיון חוזר בוועדה. 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.		
מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום. מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש. עבור בניין ממ"ד יש להציג חתימות הנדרשות. של 1/3 מבעלי הבניין. יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. נגישות : ע"פ חו"ד יועץ הנגישות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות . סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה. מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות . שטח המגרש $4144 * 5\% = 207.2$ מ"ר. שטח המוצע עבור נגישות- $25 \text{ מ"ר} + 7.03 \text{ סה"כ} = 32.03 \text{ מ"ר}$. חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50 וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00. שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה. שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות . -יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע.	21/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי הנגישות במפלס הדירה +0.00 - שטחים אלו מוצעים כשטחי אחסנה עיילים החורגים מקו בניין כתום והינם הכשרת עבירת בנייה. -לא ניתן להציע מחסן בחריגה מקווי הבניין וכן לא ניתן להציע מחסן עיילי . - יש לסמן שטח זה בצהוב להריסה והריסתו תהווה תנאי למתן היתר בנייה. מחסן : מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס -2.45 : מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש. -יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש. מדרגות : מוצעות מדרגות ירידה למחסן . יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן. ריצוף חצר : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה בכמה מוגבהת החצר המוצעת . תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. מדובר בבניין מרובה כניסות לא התקבלו סך הסכמות הנדרשת-יש להציג חתימות כנדרש.		

גדרות להריסה : הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפיני כל תחילת בניה בשטח נשוט הבקשה להיתר. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן 12. הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבקש. "לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון". התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן 12. הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 46. "החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין . ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין. החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין. בניית המחסנים תיפגע בזכויות הדיירים , שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים . ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפנלית . המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות " לאחר תיקון הבקשה והצגת הסכמות הנדרשות הבקשה תובא לוועדת התנגדויות . תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9831 תחילת תוקף : 13/05/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *9344- תחילת תוקף 10/01/2008, אזור מגורים מיוחד. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 9344 -סעיף 7- מס' קומות המרבי יהא 4 מעל מפלס 0.00, גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1. מס' יח"ד המרבי הינו 55 יח"ד , מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו , ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת .	21/07/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בת ו כנית - 9344 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה בלבד בנושאים בהם מחייב : מס' יח"ד מרבי, גובה ומס' קומות , קווי בניין , שטחי בנייה מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש-" בניה בשונה מנספח הבינוי ". מוצע בבקשה : קומה מקלט במפלס -2.50 : דירה מס' 2- מוצע מחסן- בשונה מנספח בינוי-המחסן גדול משטח המותר ע"פ הנספח- (ראה סעיף מחסנים). תוספת שטחי נגישות ויסודות לממ"ד- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף שטחי בנייה). קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2-מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע מדרגות ירידה+ חצר +גדר, ממ"ד ומחסן- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים ממ"ד, חצר ומחסן). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5445.00 שהוגש מיום 30.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות חורגות מקווי הבניין ע"פ תבע + קו בניין כתום. (ראה סעיף ממ"ד ושטחי בנייה). מס' קומות : מוצע תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד.		

שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה ע"פ נספח ושטחים מכוח 5% נגישות. מוצע בבקשה : קומה מקלט במפלס -2.50 : דירה מס' 2- מוצע תוספת שטחי נגישות בשטח כ- 30.00 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 15.36 מ"ר. מוצע מחסן עבור נגישות בשטח- 7.03 מ"ר. נגישות : ע"פ חו"ד יועץ הנגישות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות . סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה. מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות . שטח המגרש $4144 * 5\% = 207.2$ מ"ר. שטח המוצע עבור נגישות- 25 מ"ר + 7.03 -סה"כ= 32.03 מ"ר. חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50 וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00. שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה. שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות . -יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע. שטחי הנגישות במפלס הדירה +0.00- שטחים אלו מוצעים כשטחי אחסנה עיילים החורגים מקו בניין כתום והינם הכשרת עבירת בנייה. -לא ניתן להציע מחסן בחריגה מקווי הבניין וכן לא ניתן להציע מחסן עיילי . - יש לסמן שטח זה בצהוב להריסה והריסתו תהווה תנאי למתן היתר בנייה.		

מחסן : מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס 2.45- : מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש. -יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש. בשטח- בשטח כ- 16.00 מ"ר- עומד במותר. גובה-המוצע בגובה תיקני- 2.20מ'- עומד במותר. הוצגה ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לשאר דיירי העמודה כנדרש. מדרגות : מוצעות מדרגות ירידה למחסן . יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן. ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. בליטה למרווח קדמי- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מבניהם- עומד במותר. קומת קרקע במפלס 0.00+ : דירה מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. הוצגה תוכנית צל כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 9344- סעיף (6 ה) –		

הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד (למעט מרפסות זיז), היתר הבניה יאושר על סמך תוכני המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית, מלווה בהסכם עם קלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של העמודה, כולל גמר נאות של מעטפת בניה והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית. ” הבינוי המוצע רק בקומת הקרקע כך שלא עומד בהוראות התב- במעמד פתיחת התיק פרסומה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : בבקשה הנ"ל לא מוצעות מרפסות. ריצוף חצר : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה בכמה מוגבהת החצר המוצעת . תימוכין קניינים : עבור בנייה בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. מדובר בבניין מרובה כניסות לא התקבלו סך הסכמות הנדרשת-יש להציג חתימות כנדרש. עבור בנייה על חצר משוטפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. גדרות להריסה : הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפיני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 18.08.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 13.06.24 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 9344- אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית : מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום. מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש. עבור בניין ממ"ד יש להציג חתימות הנדרשות. של 1/3 מבעלי הבניין. יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן 12.		

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבוקש. "לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון". התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן 12. הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 46. "החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין . ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין. החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין. בניית המחסנים תיפגע בזכויות הדיירים , שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים . ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפנלית . המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות " לאחר תיקון הבקשה והצגת הסכמות הנדרשות הבקשה תובא לוועדת התנגדויות .		
בניה שלא בהינף אחד תוספת ממ"ד תוספת שטחי שרות לנגישות הגבהת וריצוף חצר. בנית גדר בגובה 1.8 מ' למניעת היזק ראייה בניה בשונה מנספח הבינוי	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור מכון התקנים	11

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

התיק נידון בתאריך 2024/07/31 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת :

מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום – ע"כ יש להציגם להריסה כתנאי לתחילת עבודות, הוועד מאשרת להציג שטח מרוצף באזור זה מאחר והתקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי עבור המבקש בשטח זה.

מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש – תיקון אזור זה יעשה בתיאום עם הצוות המקצועי.

נגישות :

ע"פ חו"ד יועץ הניגשות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות .

סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבנייה.

מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות .

שטח המגרש $4144 * 5\% = 207.2$ מ"ר.

שטח המוצע עבור נגישות- 25 מ"ר + 7.03 -סה"כ=32.03 מ"ר.

חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס 2.50- וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00.

שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה.

שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות .

-יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע.

מחסן :

מוצע בבקשה :

קומת מקלט במפלס 2.45- :

מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש.

-יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש.

מדרגות :

מוצעות מדרגות ירידה למחסן .

יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן.

ריצוף חצר :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מפלסי הגבהת החצר המוצעת .

גדרות להריסה :

הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

בעת בחינת התכנית שהוגשה לבדיקת מנהל האגף לאחר הוועדה התגלה ע"י מנהל האגף כי המדרגות ירידה לחצר מהדירה יוצרות חלל גדול מתחת דירת המבקש .

חלל זה אינו מקובל ע"כ יש להסיר את המדרגות והחלל שנוצר בגינו מהבקשה.

ניתן להציע ירידה לחצר מאזור המחסנים.

בנוסף ריצוף החצר שמוצע ויוצר השתלטות שאינה סבירה גם על אף שהתקבל הרוב הקניני.

ע"כ יש להציע ריצוף החצר המוצע עד גבול הבניינים הקיימים בשטח סביר.

ע"כ יש להטמיע את השינויים הנדרשים במסגרת התוכנית המתוקנת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 31/07/2024 והחלטה זו הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה.

ריצוף חצר :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- היקף ריצוף חצר המוצע לא מידתי, יצוין כי היציאה לחצר מאושרת לרוב כאשר דירת המבקש מצויה באותו מפלס של החצר ולא כפי שמוצע בבקשה זו בה דירת המבקש מצויה בקומה מעל ויוצרת השתלטות שאינה סבירה גם על אף שהתקבל הרוב הקניני.

ע"כ יש להציע ריצוף החצר המוצע עד גבול הבניינים הקיימים בשטח סביר.

מדרגות ירידה לחצר :

ירידת המדרגות המוצעות לא מאושרות מבחינה תכנונית ולא מאושרות ע"י מנהל האגף.

המדרגות המוצעות יוצרות חלל מתחת שאינן מקובלות תכנונית ע"כ יש להסיר את המדרגות מבקשות מהבקשה.

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 - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2002/0015.14</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מרפסת וריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבינוביץ יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

פליקס פרנקפורטר 9 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
264762	תחילת תוקף	08/06/2016			
4535	תחילת תוקף	15/07/1996			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
7363	תחילת תוקף	14/01/2002			
9431	תחילת תוקף	15/08/2008			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 13.03.1997 בת.ב 1996/0904.00 ובו אושר " בניית מרפסות "

- בתאריך 19.03.2002 בת.ב 2002/0015.00 ובו אושר "תוספת על הגג לדירה מ"ס 8 "

- בתאריך 17.08.2004 בת.ב. 2002/0015.01 ובו אושר "תוספת על הגג לדירה מ"ס 16, מרפסת ופרגולה."
- בתאריך 11.08.2004 בת.ב. 2002/0015.02 ובו אושר " תוספת על הגג להרחבת דירה מס' 7 + פרגולות."
- בתאריך 11.10.2005 בת.ב. 2002/0015.03 ובו אושר "חידוש היתר לתוספת בניה על הגג לדירה 16".
- בתאריך 13.08.2023 בת.ב. 2002/0015.13 ובו אושר "תוספת בניה, בניית ממ"ד".
- בתאריך 18.08.2014 בת.ב. 2011/0436.01 ובו אושר "תוספת עפ"י תב"ע ובנוסף מחסן מוצע".
- בתאריך 13.02.2017 בת.ב. 2016/0916.00 ובו אושר "תוספת שטח לדירה קיימת בקשה לממד ומרפסת גג".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב פליקס פרנקפורטר 9 , בניין מדורג ,בניין בן 3 קומות קומת מרתף.

גוש : 30719 חלקה : 9.

מצב מוצע :

קומת כניסה במפלס +0.00 :

מש' רבינוביץ- מוצעת תוספת בינוי למגורים , ממ"ד, סגירת מרפסת באלומיניום, מרפסת גג וריצוף חצר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד".

הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי . "

"סגירת מרפסת קיימת מכוח תבע 4535".

"הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בניין לצורך מיגון"

תום מועד התנגדויות בתאריך 21.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 1 התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9 ,

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

מידע קודם

מתאריך	
22/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
התוספת בינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ע"פ תבע 264762. הממ"ד המוצע לא התקבלו לכך חתימות כנדרש לאחר קבלת חתימות ייבדק בשנית מיקום הממ"ד המוצע עד גבול המגרש מול מנהל האגף. -יש להסיר את סגירת המרפסת המוצעת מהבקשה. -יש להשלים תנאים כנדרש- נוהל בקרה הנדסית. -יש להשלים חתימות כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. מרפסות : קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצע סגירת מרפסת באלומיניום ע"פ תבע 4535- לא ניתן לאשר סגירה זו מכיוון שתבע זו אינה כפופה לתבע החלה בבקשה זו ע"כ יש להסיר את הסגירה המבוקשת . וריצוף חצר בשטח-27.51 מ"ר- יש להגיש חתימות כנדרש לשטח המבוקש. ממ"ד : קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות חורג מקו בניין מאושרים.	

ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. בליטה חזית אחורית - לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום- לא התקבלו חתימות כנדרש לאחר הגשת חתימות מיקום הממ"ד המוצע ייבדק בשנית מול מנהל האגף. הוצגו תוכנית צל כנדרש. תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להגיש חתימות של השכנים כנדרש. - עבור בנייה על חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. יש להגיש חתימות של השכנים כנדרש. - נוהל בקרה הנדסית : -יש להגיש חו"ד זו כנדרש. ניחול מי נגר : — יש להציג חישוב כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענותם : התקבלה התנגדות מאת הדייר מרקובסקי לוי יצחק, כתובת המתנגד בניין 7 דירה מס' 11, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד :		

" המוצע בבקשה יפגע באיכות החיים ומבחינה קניינית במתנגד, מתנגד לממ"ד ולריצוף חצר אשר צמוד ממש לחלון שלו ויחשיך את חדר המגורים וחסום את האוויר". ניסה להגיע להסדר עם המבקש אך לא הגיעו להבנות". לאחר תיקון ההרמוניקה כנדרש תיבדק עניין התנגדות . 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 : 9431 תחילת תוקף : 15/08/2008 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 264762 - תחילת תוקף 08/06/2016, אזור מגורים ב'. תוכניות כפופות : * 7362 - תחילת תוקף 14/01/2002. * 9431 - תחילת תוקף 15/08/2008. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת :	20/04/2025	חוות דעת תכנונית

תוכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 264762 - סעיף 4.1.2 (ו')- "גובה הבנייה המרבי, מפלסי הבינוי ומס' הקומות המרבי הינם מחייבים " . "מס' יח"ד דיוור המרבי הינו מחייב." "קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת , למעט עבודות לצורך חיזוק המבנה בלבד " . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית 264762 קיים נספח בינוי מספר 1 -מחייב חלקית לנשואים הבאים שהינם מחייבים : מס' קומות מירבי, גובה בנייה המרבי, מס' יח"ד מרבי, קווי בניין המרביים ושטחי בנייה מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצעת תוספת בינוי למגורים , סגירת מרפסת באלומיניום ומרפסת גג- תאום נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד, סגירת מרפסת באלומיניום וריצוף חצר- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים ממ"ד, מרפסות וחצר). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6215.00 שהוגש מיום 12.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי בניין מאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף בהתאם).		

שטח בניה : ע"פ תבע 264762 נספח בינוי מס' 1 . קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 27.57 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומה. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד. מרפסות : קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצע סגירת מרפסת באלומיניום ע"פ תבע 4535- לא ניתן לאשר סגירה זו מכיוון שתבע זו אינה כפופה לתבע החלה בבקשה זו ע"כ יש להסיר את הסגירה המבוקשת . מרפסת גג בשטח- 28.47 מ"ר – אין מניעה לאשר. וריצוף חצר בשטח-27.51 מ"ר- יש להגיש חתימות כנדרש לשטח המבוקש. שלביות ביצוע : תכנית 264762 סעיף 7.1– " תוספת הבנייה המוצעות בתכנית זו תבננה בהינף אחד בלבד לכל עמודה . מודגש בזאת כי שלבי הביצוע לתוספות הבניה המאושרות בתוכנית מס' 9431 ו-7363 יהיו כמאושר בתוכניות התקפות כאמור".		

במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד" – ע"כ המוצע עומד בהוראות התב.ע. ממ"ד : קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות חורג מקו בניין מאושרים. ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. בליטה חזית אחורית - לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום- לא התקבלו חתימות כנדרש לאחר הגשת חתימות מיקום הממ"ד המוצע ייבדק בשנית מול מנהל האגף. הוצגו תוכנית צל כנדרש. תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להגיש חתימות של השכנים כנדרש. - עבור בנייה על חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. יש להגיש חתימות של השכנים כנדרש. - תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 25.01.01 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.03.25 - "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית : תכנית 264762 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה – סעיף 4.1.2 י"א- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413." -יש להגיש חו"ד זו כנדרש. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 264762 – סעיף 4.1 (יב') - " לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת לבמנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת קרקע." – יש להציג חישוב כנדרש. חוות דעת תכנונית : התוספת בינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ע"פ תבע 264762. הממ"ד המוצע לא התקבלו לכך חתימות כנדרש לאחר קבלת חתימות ייבדק בשנית מיקום הממ"ד המוצע עד גבול המגרש מול מנהל האגף. -יש להסיר את סגירת המרפסת המוצעת מהבקשה. -יש להשלים תנאים כנדרש- נוהל בקרה הנדסית. -יש להשלים חתימות כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענותם : התקבלה התנגדות מאת הדייר מרקובסקי לוי יצחק, כתובת המתנגד בניין 7 דירה מס' 11, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד :		

" המוצע בבקשה יפגע באיכות החיים ומבחינה קניינית במתנגד, מתנגד לממ"ד ולריצוף חצר אשר צמוד ממש לחלון שלו ויחשיך את חדר המגורים וחסום את האוויר". ניסה להגיע להסדר עם המבקש אך לא הגיעו להבנות". לאחר תיקון ההרמוניקה כנדרש ייבדק עניין התנגדות .		
הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד. הקלה בניה בשונה מנספח בינוי. סגירת מרפסת קיימת מכח תב"ע 4535. הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בנין לצורך מיגון.	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

התוספת בינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ע"פ תבע 264762.

הממ"ד המוצע לא התקבלו לכך חתימות כנדרש לאחר קבלת חתימות ייבדק בשנית מיקום הממ"ד המוצע עד גבול המגרש מול מנהל האגף.

-יש להסיר את סגירת המרפסת המוצעת מהבקשה.

-יש להשלים תנאים כנדרש- נוהל בקרה הנדסית.

-יש להשלים חתימות כנדרש.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

מרפסות :

קומת כניסה במפלס +0.00 :

מש' רבינוביץ- מוצע סגירת מרפסת באלומיניום ע"פ תבע 4535- לא ניתן לאשר סגירה זו מכיוון שתבע זו אינה כפופה לתבע החלה בבקשה זו ע"כ יש להסיר את הסגירה המבוקשת .

וריצוף חצר בשטח-27.51 מ"ר- יש להגיש חתימות כנדרש לשטח המבוקש.

ממ"ד :

קומת כניסה במפלס +0.00 :

מש' רבינוביץ- מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות חורג מקו בניין מאושרים.

ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש.

בליטה חזית אחורית - לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול.

הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום- לא התקבלו חתימות כנדרש לאחר הגשת חתימות מיקום הממ"ד המוצע ייבדק בשנית מול מנהל האגף.

הוצגו תוכנית צל כנדרש.

תימוכין קניינים :

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

יש להגיש חתימות של השכנים כנדרש . -

עבור בנייה על חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת.

יש להגיש חתימות של השכנים כנדרש. -

נוהל בקרה הנדסית :

-יש להגיש חו"ד זו כנדרש.

ניהול מי נגר :

— יש להציג חישוב כנדרש.

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות מאת הדייר מרקובסקי לוי יצחק, כתובת המתנגד בניין 7 דירה מס' 11,

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגד :

" המוצע בבקשה יפגע באיכות החיים ומבחינה קניינית במתנגד, מתנגד לממ"ד ולריצוף חצר אשר צמוד ממש לחלון שלו ויחשיך את חדר המגורים וחסום את האוויר".

ניסה להגיע להסדר עם המבקש אך לא הגיעו להבנות".

לאחר תיקון ההרמוניקה כנדרש תיבדק עניין התנגדות .

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 - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2000/0735.07</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מעלית ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת קניג שרה
עורך הבקשה	הנדסאי חדש אהרן
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

קהילות שו"ם 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	3	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

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

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

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

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

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

מהות הבקשה המוצעת :

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

גוש : 30730 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

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

קומה א' במפלס +2.46 :

דירה מס' 1- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז ומעלית.

קומה ב' במפלס +5.26 :

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

קומה ג' במפלס +8.06 :

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

קומה ד' במפלס +8.06 :

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

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

"תוספת מעלית חיצונית לנגישות".

"תוספת מרפסות זיז עד 2 מ'".

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

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

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

מתאריך		
22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.	
22/04/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5239 תחילת תוקף : 18/08/2000 ייעוד הקרקע :	

התיק נידון בתאריך 2024/12/31 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מדובר בהרחבות בינוי לדירות קיימות. במסגרת הבקשה הוצע שינוי של מיקום העמודים ביחס למיקומם המאושר בנספח הבינוי. לאחר שהתקבלה חוות דעת הנדסית כי מיקום העמודים על פי הנספח מהווים הפרעה למיקום האידיאלי המוצע למעלית, מחליטה הוועדה לאשר את שינוי מיקום העמודים. מוצעת מעטפת- בשונה מנספח הבינוי- המעטפת מוצעת בקונטור קטן במעט מהנספח, התוספות מאושרות בהסתמך על כך כי כל העמודה מבקשת תוספות במאוחד. יצוין כי ההתנגדות שהוגשה ע"י הדייר בעל המעטפת, הוסרה. מסמך להסרתה הוצג במעמד הדיון בוועדה. יש להתאים את המרפסות המוצעות להוראות המצוינות במסמך מדיניות מהנדס העיר למרפסות, כמפורט : יש להגיש תכנית צל הכולל פתרון לכל הדירות בחזית הצפונית. התכנית צל שהוגשה אינה כללה פתרון ל2 הדירות שבקומה ד, מפלס +10.85 יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתכנית צל, לרבות המרפסות העתידיות לפי התב"ע. יש להוכיח כי יש עמידה בשטחי המרפסות המותרים, סך השטח יכלול את המרפסות המוצעות ואת המרפסות בתכנית הצל ואת המרפסות העתידיות לפי התב"ע. מרפסות מקורות עד ל- 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. מרפסות לא מקורות, אין הגבלה ובתנאי כי מתוכננות מרפסות לכלל הדיירים בחזית. המרפסות המוצעות יש להתאים לנספח הבינוי ויש לצמצם את המרפסות החורגות מעל 14 מ"ר ליח"ד. במקום משלוח הודעות לפי סעיף 36 לגבי תכנית הצל שתוגש למרפסות, יש להגיש חתימות פוזיטיביות של 2 בעלי דירות בקומה ד. פתחים : חזית מערבית- יש ליצור פתחים אחידים לכל התוספות. מעלית : יש לשמור על מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של המעלית או לכל הפחות להותיר מעבר סביר (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022).		

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התקבלה פנייה מעורך הבקשה כי בעלי דירת המעטפת מעוניינים להצטרף לבקשה לכן נוספות שטחי בנייה נוספים לבקשה ומרפסת זיז -דירה מס' 1 משפחת אביטל . התקבל תוכנית צל מעודכנת עם חתימות של הדירות בחזית הצפונית כנדרש. בנוסף הרמוניקה תוקנה כנדרש בהתאם להחלטת הוועדה, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ תב"ע 5239 וע"פ נספח הבינוי מס' 1 . מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 1- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.92 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 1- מוצעת מרפסת זיז מקורה. בשטח- 12.00 מ"ר- עומד במותר. בעומק-2.00 מ'- עומד במותר. במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן - עומד במותר התקבל תוכנית צל מעודכנת עם חתימות של הדירות בחזית הצפונית כנדרש. מעלית :		

מוצע בקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצעת מעלית מעבר לקווי בניין מאושרים. נשמר מרחק של 0.90 מ' – מעבר סביר בהתאם להחלטת וועדה. חוות דעת תכנונית : השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.		
מדובר בהרחבות בינוי לדירות קיימות. במסגרת הבקשה הוצע שינוי של מיקום העמודים ביחס למיקומם המאושר בנספח הבינוי. לאחר שהתקבלה חוות דעת הנדסית כי מיקום העמודים על פי הנספח מהווים הפרעה למיקום האידיאלי המוצע למעלית, מחליטה הוועדה לאשר את שינוי מיקום העמודים. מוצעת מעטפת- בשונה מנספח הבינוי- המעטפת מוצעת בקונטור קטן במעט מהנספח, התוספות מאושרות בהסתמך על כך כי כל העמודה מבקשת תוספות במאוחד. יצוין כי ההתנגדות שהוגשה ע"י הדייר בעל המעטפת, הוסרה. מסמך להסרתה הוצג במעמד הדיון בוועדה. יש להתאים את המרפסות המוצעות להוראות המצוינות במסמך מדיניות מהנדס העיר למרפסות, כמפורט : יש להגיש תכנית צל הכולל פתרון לכל הדירות בחזית הצפונית.	31/12/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התכנית צל שהוגשה אינה כללה פתרון ל 25 הדירות שבקומה ד, מפלס +10.85. יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתכנית צל, לרבות המרפסות העתידיות לפי התב"ע. יש להוכיח כי יש עמידה בשטחי המרפסות המותרים, סך השטח יכלול את המרפסות המוצעות ואת המרפסות בתכנית הצל ואת המרפסות העתידיות לפי התב"ע. מרפסות מקורות עד ל- 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. מרפסות לא מקורות, אין הגבלה ובתנאי כי מתוכננות מרפסות לכלל הדיירים בחזית. המרפסות המוצעות יש להתאים לנספח הבינוי ויש לצמצם את המרפסות החורגות מעל 14 מ"ר ליח"ד. במקום משלוח הודעות לפי סעיף 36 לגבי תכנית הצל שתוגש למרפסות, יש להגיש חתימות פוזיטיביות של 2 בעלי דירות בקומה ד. פתחים : חזית מערבית- יש ליצור פתחים אחידים לכל התוספות. מעלית : יש לשמור על מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של המעלית או לכל הפחות להותיר מעבר סביר (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022). -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
יש לקבל חו"ד הנדסית מה הסיבה לשינוי מיקום עמודים בקומת הקרקע. התוספות המוצעות אינן מוקבלות אדריכלית יש להתאים את התוספות במדויק לנספח הבינוי. המרפסות המוצעות יש להתאים לנספח הבינוי ויש לצמצם את המרפסות החורגות מעל 14 מ"ר ליח"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי :	19/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בתוכנית התב"ע 5239 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "לבניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצעות מדרגות פיתוח חדשות, שינוי קירות תומכים ועמודים- בשונה מנספח הבינוי-העמודים המוצעים חורגים מקו בניין אך עומדים בתקנות בנייה במרווחים. -יש לקבל חו"ד הנדסית מה הסיבה לשינוי מיקום עמודים. - יש להתאים את העמודים התומכים ומיקום המדרגות המוצעים בהתאם לנספח הבינוי . מוצעת מעלית- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף מעלית). קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 1- מוצעת מעטפת- בשונה מנספח הבינוי- המעטפת מוצעת בקונטור קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי. מוצעת מעלית- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף מעלית). קומה ב' במפלס +5.26 : דירה מס' 5- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים - בשונה מנספח הבינוי- התוספת מוצעת בשטח קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי. מעלית ומרפסות זיז - בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיפים מעלית ומרפסות). קומה ג' במפלס +8.06 : דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים - בשונה מנספח הבינוי- התוספת מוצעת בשטח קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי. מעלית ומרפסות זיז - בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיפים מעלית ומרפסות). קווי בניין :		

קו בניין אדום לתוספות הבניה בקומות א-ד' -התוספות המוצעות חורגות מקווי בניין מאושרים. -יש לצמצם את התוספות לתחום קווי בניין מאושרים. פתחים : חזית מערבית- יש ליצור פתחים אחידים לכל התוספות. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.26 : דירה מס' 5- מוצעות מרפסות זיז . מרפסת צפון מזרחית- בשטח- 16.73 מ"ר- שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בניין אינו עולה על 12 מ"ר. יש לצמצם לשטח המותר ולהציג חישוב ממוצע של מרפסות בבניין המבוקש. בעומק-2.00 מ' במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן - עומד במותר. מרפסת צפון מערבית- בשטח- 6.83 מ"ר- חורג מהמותר על הנספח – יש לצמצם לשטח המותר . בעומק-1.80 מ' במרווח- חורג מעט מקווי בניין למרפסות. -יש לצמצם לתחום קווי למרפסות בהתאם לנספח הבינוי. מעלית : מוצע בקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 :		

מוצעת מעלית מעבר לקווי בניין מאושרים. -יש לשמור על מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של המעלית (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022). התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אביטל כתובת המתנגד רח' קהילות שום 1 . "אנחנו חתמנו רק על התוספת בניה שלא כללה תוספת מרפסת באורך שמונה מ' על 2 מ'. המרפסות מחשיכות את חלונות ביתנו " "התחילו כבר לבנות רלסים שימשו בסיס למרפסות. נגרם נזק בדירתנו ששופצה ממש לאחרונה." מדובר באנשים מבוגרים . התנגדות הינה מבעל הדירה של המעטפת והוא מציין שהוא מתנגד לכל הבקשה. לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5239 תחילת תוקף :	17/12/2024	חוות דעת תכנונית

14/02/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 6139 - תחילת תוקף 14/02/2000, אזור מגורים 1 מיוחד- לא רלוונטי לבנין המבוקש. * 5239 - תחילת תוקף 18/08/2000, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכניות כפופות: * 2789 - תחילת תוקף 23/10/1981. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 5239 -לא חל סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית התב"ע 5239 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "לבניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצעות מדרגות פיתוח חדשות, שינוי קירות תומכים ועמודים- בשונה מנספח הבינוי-העמודים המוצעים חורגים מקו בניין אך עומדים בתקנות בנייה במרווחים. -יש לקבל חו"ד הנדסית מה הסיבה לשינוי מיקום עמודים. - יש להתאים את העמודים התומכים ומיקום המדרגות המוצעים בהתאם לנספח הבינוי . מוצעת מעלית- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף מעלית).		

קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 1- מוצעת מעטפת- בשונה מנספח הבינוי- המעטפת מוצעת בקונטור קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי. מוצעת מעלית- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף מעלית). קומה ב' במפלס +5.26 : דירה מס' 5- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים - בשונה מנספח הבינוי- התוספת מוצעת בשטח קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי. מעלית ומרפסות זיז - בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיפים מעלית ומרפסות). קומה ג' במפלס +8.06 : דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים - בשונה מנספח הבינוי- התוספת מוצעת בשטח קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי. מעלית ומרפסות זיז - בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיפים מעלית ומרפסות). קומה ד' במפלס +8.06 : דירה מס' 13- מוצע שינוי בפתחים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. מוצעת מעלית- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף מעלית). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7169.00 שהוגש מיום 26.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום לתוספות הבניה בקומות א-ד' -התוספות המוצעות חורגות מקווי בניין מאושרים. -יש לצמצם את התוספות לתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין כחול לתוספות בקומה ה'. קו בניין ירוק לתוספת מחסנים בקומת הקרקע. המעלית המוצעת חורג מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף מעלית).		

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

במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה בדבר שלא בהינף אחד"- ע"כ אין מניעה לאשר. פתחים : חזית מערבית- יש ליצור פתחים אחידים לכל התוספות. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.26 : דירה מס' 5- מוצעות מרפסות זיז . מרפסת צפון מזרחית- בשטח- 16.73 מ"ר- שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בניין אינו עולה על 12 מ"ר. יש לצמצם לשטח המותר ולהציג חישוב ממוצע של מרפסות בבניין המבוקש. בעומק-2.00 מ' במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן - עומד במותר. מרפסת צפון מערבית- בשטח- 6.83 מ"ר- חורג מהמותר על הנספח – יש לצמצם לשטח המותר . בעומק-1.80 מ' במרווח- חורג מעט מקווי בניין למרפסות. -יש לצמצם לתחום קווי למרפסות בהתאם לנספח הבינוי. קומה ג' במפלס +8.06 : דירה מס' 9- מוצעות מרפסות זיז לא מקורות : מרפסת צפון מזרחית- בשטח- 12.00 מ"ר. בעומק-2.00 מ'		

במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן - עומד במותר. יש לציין כי מרפסת זו אושר בתיק רישוי מס' 2016/425.00 אך טרם נבנתה- אין מניעה לאשר. מרפסת צפון מערבית- בשטח- 7.91 מ"ר בעומק-1.70 מ' במרווח- בתחום קווי בניין למרפסות – ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +8.06 : דירה מס' 13- מוצעת מרפסת גג בשטח- 29.99 מ"ר. אין מניעה לאשר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית זו קיימות מרפסות ע"כ עומד בצמד. . ממ"ד : בבקשה זו לא מוצע ממ"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מעלית : מוצע בקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצעת מעלית מעבר לקווי בניין מאושרים. -יש לשמור על מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של המעלית (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022). תימוכין קניינים : עבור תוספת מעלית - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה שתשרת המעלית. במעמד פתיחת תיק התקבלו חתימות של השכנים כנדרש.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 19.11.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 20.11.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתוכנית 5239- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : יש לקבל חו"ד הנדסית מה הסיבה לשינוי מיקום עמודים בקומת הקרקע. התוספות המוצעות אינן מוקבלות אדריכלית יש להתאים את התוספות במדויק לנספח הבינוי. המרפסות המוצעות יש להתאים לנספח הבינוי ויש לצמצם את המרפסות החורגות מעל 14 מ"ר ליח"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אביטל כתובת המתנגד רח' קהילות שום 1 . "אנחנו חתמנו רק על התוספת בניה שלא כללה תוספת מרפסת באורך שמונה מ' על 2 מ'. המרפסות מחשיכות את חלונות ביתנו ." "התחילו כבר לבנות רלסים שימשו בסיס למרפסות. נגרם נזק בדירתנו ששופצה ממש לאחרונה." מדובר באנשים מבוגרים.		

התנגדות הינה מבעל הדירה של המעטפת והוא מציין שהוא מתנגד לכל הבקשה. לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות.		
תוספת שונה במעט מנספח הבינוי , ומעבירה חלק מזכויות הבניה למיקום אחר , אשר חורג מקו הבניין על מנת לאפשר שימוש מושכל בזכויות הבניה תוספת מעלית חיצונית לנגישות תוספת מרפסות זיז , עד 2.0 מ"מ הקלה מסעיף 9 (י, 2) שלבי הביצוע בתכנית 5239 , בדבר בניה שלא בהינף אחד של כל תוספות בניה שבכל קומה.	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1993/0887.05</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לדירה קיימת, סגירת מרפסת, בנית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלביום מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

הרב ברים 5, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	99	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 29.05.1994 בת.ב 1993/0887.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 15.05.1995 בת.ב 1993/0887.01 ובו אושר "תוספת מהלך מדרגות".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה ברחוב הרב ברים 5 בניין מדורג בן 3 קומות.

גוש : 30563 חלקה : 99.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +9.00 :

משי' אלבויס דירה מס' 15-

חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים.

חזית דרום – מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסות זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

בנייה בשונה מנספח הבינוי בחזית דרום מזרחית".

תום מועד התנגדויות בתאריך 25.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 2.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 99 .

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

מידע קודם

מתאריך	
22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הניוד המוצע בבקשה פוגע בתכנון עתידי של העמודה זו לתוספות ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע יש להסירו מהבקשה.	

התוספות בינוי המוצעות התואמות נספח בינוי אין מניעה לאשרם. המרפסות הזיז המוצעת בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי אשר הינה בודדת בחזית ולא הוצגה תוכנית צל עבור שאר דיירי העמודה ובנוסף לכך התקבלו 2 התנגדויות ע"כ בטרם חוזר יש להציג תוכנית צל הכוללת פתרון סוכה ולבצע הליך של משלוח הודעות . יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +9.00 : מש' אלבויים דירה מס' 15- חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים- בשונה מנספח הבינוי- התקבל וויתור זכויות של דירה מס' 10 לדירה מס' 15 אך הניוד שטח המוצע יפגע במימוש התוספות של הדירות בקומות מעל ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע- יש להסירו מהבקשה. שטח בניה : המוצע הינו בהתאמה לנספח הבינוי לשטחיו כמפורט. קומה ג' במפלס +9.00 : מש' אלבויים דירה מס' 15- חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים בשטח- 3.65 מ"ר- הניוד המוצע אינו מאושר יש להסיר שטחים אלה מהבקשה . מרפסות : חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין מאושרים. בשטח- 9.76 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 1.33 מ'- בקשות שמבטלות את תוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום בכפוף לעמידה במרווחים.		

במרווח- חזית צידית-ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- עומד במותר. מוצעת מרפסת בודדת בחזית זו ולא הוצגה תוכנית צל לשאר דיירי העמודה . -יש להציג תוכנית צל כנדרש הכוללת פתרון סוכה לכל הדירות ולבצע הליך משלוח הודעות או לחלופין להציג חתימות כנדרש. בנוסף התקבלו למרפסת 2 התנגדויות . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדייר סאלס מנחם אברהם כתובת המתנגד בבניין המבוקש, 2 קומות מתחת באותו צד. הדירה היא בבעלות המתנגד . "הגשת התנגדות לבניית מרפסות זיז, המרפסת שהשכן מבקש תמנע ממני אפשרות לבנייה סוכה. יש לציין כי למבקש יש חצר ומרפסת נוספת". התקבלה התנגדות מאת הדייר אליעזרוב יעקב כתובת המתנגד בבניין המבוקש, קומה ראשונה שהיא מתחת לבנייה המבוקשת הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות זיז המבוקשות מעל מרפסות סוכה שלנו ומכסה חצי מהשטח השוכה שלנו, יש לציין כי למבקש שני מרפסות סוכה גדולות. המרפסת מחשיכה ומונעת אור ושמש לדירה שלו ומוריד את ערך הדירה. "		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1132786 תחילת תוקף : 02/04/2024 ייעוד הקרקע:	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 18/03/2024. * 14000 ב' -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. *1973 ב' -תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : את תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תוכנית 14000ב' חל סעיף סטייה ניכרת : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." קווי הבניין הינם מחייבים וכל צמצום שטח שבין גבול המגרש למרחק הקטן מ- 3 מ' יחשב כסטייה ניכרת . " "מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות..." "שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מכם תחשב כסטייה ניכרת..." " אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת..." תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2.(6) א. הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד , ללא תלות ביחידת דיור אחרת. ב. בחזיתות מדורגות בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת. ג. בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קמה כל שלשהי.		

ד. תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור, בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות של אותה יחידת דיור. המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786 ואינה מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי : תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלקה בשטח. ע"פ תבע 14000 ב' קיים נספח בינוי מס' 2- היינו מנחה אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : קווי בניין מרביים, מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, הריסה ונסירה בכל הקומות. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +9.00 : מש' אלבויים דירה מס' 15- חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים- בשונה מנספח הבינוי- התקבל וויתור זכויות של דירה מס' 10 לדירה מס' 15 אך הניוד שטח המוצע יפגע במימוש התוספות של הדירות בקומות מעל ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע- יש להסירו מהבקשה. חזית דרום – מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ומרפסות זיז-בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6684.00 שהוגש מיום 27/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע. המרפסת זיז המוצעת בחזית המזרחית חורגת מקווי בניין – (ראה סעיף מרפסות). שטח בניה :		

המוצע הינו בהתאמה לנספח הבינוי לשטחיו כמפורט. קומה ג' במפלס +9.00 : מש' אלבויים דירה מס' 15- חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים בשטח- 3.65 מ"ר- הניוד המוצע אינו מאושר יש להסיר שטחים אלה מהבקשה . חזית דרום – מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 28.84 מ"ר- אין מניעה לאשר. מס' קומות : מוצע השלמה לקומה קיימת- לא רלוונטי. גבהים : אין תוספת גובה לבקשה הנ"ל- לא רלוונטי. מס' יח"ד : אין תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידית דיור אחרת"- לא רלוונטי לבקשה זו. "בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה.		

מרפסות : תבע 1132786 סעיף 4.1.2 א. -4- תותר הקמת מרפסות זיז מקורות או שאינן מקורות, באופן שלכל יחידת דיור תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר ואשר לא יבאו במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כלל המרפסות בבניין לא יעלה 12 מ"ר כפול מספר יחידות הבניין. סעיף 4.1.2 א. 3- תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין המאושר בתוכנית התקפה, ובלבד שישמרו מרווחי בניה של לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש הצדדי והאחורי , ומרווח בניה של לפחות 2 מטר מגבול המגרש הקידמי. ההוראות התוכניות התקפות בדבר איסור הקמת מרפסות זיז מעבר לקווי הבניין המאושרים בהן מבוטלות בזאת. חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין מאושרים. בשטח- 9.76 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 1.33 מ'- בקשות שמבטלות את תוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום בכפוף לעמידה במרווחים. במרווח- חזית צידית-ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- עומד במותר. מוצעת מרפסת בודדת בחזית זו ולא הוצגה תוכנית צל לשאר דיירי העמודה . -יש להציג תוכנית צל כנדרש הכוללת פתרון סוכה לכל הדירות ולבצע הליך משלוח הודעות או לחלופין להציג חתימות כנדרש. בנוסף התקבלו למרפסת 2 התנגדויות . חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין מאושרים. בשטח- 4.25 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שמבטלות את תוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום בכפוף לעמידה במרווחים. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת בחזית הדרומית.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית- לא נדרש איכות הסביבה התוספת פחות מ-200 מ' ואין נגיעה ברקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 28.01.25 - "לאשר את הבקשה" ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : התוספת הבינוי תואמת נספח ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים. נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 1132786- סעיף 4.1-10 - " היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. " היתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ אין צורך בנוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית : הניוד המוצע בבקשה פוגע בתכנון עתידי של העמודה זו לתוספות ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע יש להסירו מהבקשה. התוספות בינוי המוצעות התואמות נספח בינוי אין מניעה לאשרם. המרפסות הזיז המוצעת בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי אשר הינה בודדת בחזית ולא הוצגה תוכנית צל עבור שאר דיירי העמודה ובנוסף לכך התקבלו 2 התנגדויות ע"כ בטרם חוזר יש		

להציג תוכנית צל הכוללת פתרון סוכה ולבצע הליך של משלוח הודעות . יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדייר סאלס מנחם אברהם כתובת המתנגד בבניין המבוקש, 2 קומות מתחת באותו צד. הדירה היא בבעלות המתנגד . "הגשת התנגדות לבניית מרפסות זיז, המרפסת שהשכן מבקש תמנע ממני אפשרות לבנייה סוכה. יש לציין כי למבקש יש חצר ומרפסת נוספת". התקבלה התנגדות מאת הדייר אליעזרוב יעקב כתובת המתנגד בבניין המבוקש, קומה ראשונה שהיא מתחת לבנייה המבוקשת הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות זיז המבוקשות מעל מרפסות סוכה שלנו ומכסה חצי מהשטח השוכה שלנו, יש לציין כי למבקש שני מרפסות סוכה גדולות. המרפסת מחשיכה ומונעת אור ושמש לדירה שלו ומוריד את ערך הדירה. התנגדות הינה למרפסות שאינן תואמות נספח ע"כ המלצה המחלקה לזמן מתנגדים.		
בניה בשונה מנספח הבינוי בחזית דרום מזרחית	04/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

הניוד המוצע בבקשה פוגע בתכנון עתידי של העמודה זו לתוספות ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע יש להסירו מהבקשה.

התוספות בינוי המוצעות התואמות נספח בינוי אין מניעה לאשרם.

המרפסות הזיז המוצעת בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי אשר הינה בודדת בחזית ולא הוצגה תוכנית צל עבור שאר דיירי העמודה ובנוסף לכך התקבלו 2 התנגדויות ע"כ בטרם חוזר יש להציג תוכנית צל הכוללת פתרון סוכה ולבצע הליך של משלוח הודעות.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

נספח בינוי :

מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +9.00 :

משי' אלבוים דירה מס' 15-

חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים- בשונה מנספח הבינוי- התקבל וויתור זכויות של דירה מס' 10 לדירה מס' 15 אך הניוד שטח המוצע יפגע במימוש התוספות של הדירות בקומות מעל ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע- יש להסירו מהבקשה.

שטח בניה :

המוצע הינו בהתאמה לנספח הבינוי לשטחיו כמפורט.

קומה ג' במפלס +9.00 :

משי' אלבוים דירה מס' 15-

חזית צפון – מוצע ניווד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים בשטח- 3.65 מ"ר-
הניוד המוצע אינו מאושר יש להסיר שטחים אלה מהבקשה .

מרפסות :

חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין מאושרים.

בשטח- 9.76 מ"ר- עומד במותר .

בעומק- 1.33 מ'- בקשות שמבטלות את תוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ-
1.5 מ' ללא צורך בפרסום בכפוף לעמידה במרווחים.

במרווח- חזית צידית-ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ'
מגבול המגרש- עומד במותר.

מוצעת מרפסת בודדת בחזית זו ולא הוצגה תוכנית צל לשאר דיירי העמודה .

-יש להציג תוכנית צל כנדרש הכוללת פתרון סוכה לכל הדירות ולבצע הליך משלוח הודעות או
לחלופין להציג חתימות כנדרש.

בנוסף התקבלו למרפסת 2 התנגדויות .

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 :

התקבלה התנגדות מאת הדייר סאלם מנחם אברהם כתובת המתנגד בבניין המבוקש, 2 קומות
מתחת באותו צד.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"הגשת התנגדות לבניית מרפסות זיז, המרפסת שהשכן מבקש תמנע ממני אפשרות לבנייה
סוכה.

יש לציין כי למבקש יש חצר ומרפסת נוספת".

התקבלה התנגדות מאת הדייר אליעזרוב יעקב כתובת המתנגד בבניין המבוקש, קומה ראשונה
שהיא מתחת לבנייה המבוקשת

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"המרפסות זיז המבוקשות מעל מרפסות סוכה שלנו ומכסה חצי מהשטח השוכה שלנו, יש
לציין כי למבקש שני מרפסות סוכה גדולות. המרפסת מחשיכה ומונעת אור ושמם לדירה שלו
ומוריד את ערך הדירה. "

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2017/0605.01</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פריצת חלון לדלת בצד מזרחי ומערבי וריצוף גג קומה תחתונה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וולפר איליה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סדצקי יקטרינה
מתכנן השלד	וולפר איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	49

כתובת האתר

ש נה יעקב 69 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
א3907	תחילת תוקף	01/06/1998			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
6165	תחילת תוקף	30/10/2002			
6165	תחילת תוקף	30/10/2002			
9831	תחילת תוקף	13/05/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 28.11.2016 בת.ב. 2014/797.00 ובו אושר "הרחבת עפ"י תב"ע. (העברת זכויות אל הגג). חדרים מחזקים ומרפסות זיז."

- בתאריך 26.05.2019 בת.ב. 2014/797.01 ובו אושר "תוספת בנייה על הגג ובניית מרפסות."

- בתאריך 07.11.2019 בת.ב. 2014/797.02 ובו אושר "תוספת בניה הכוללת מחסן."

- בתאריך 23.07.2018 בת.ב. 2017/605.00 ובו אושר "תוספת בנייה, מחסן, מדרגות, גדר וריצוף חצר."

-בתאריך 02.01.2020 בת.ב. 2018/283.00 ובו אושר "תוספת בניה על הגג ובניית מרפסת סוכה."

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 69 בניין מדורג בן 3 קומות ו-2 קומות תת קרקעיות, מרובה כנסות.

גוש : 30646 חלקה : 5.

מצב מוצע :

קומה א' במפלס +0.00 :

משפחת וולפר- מוצעות שתי מרפסות גג לדירה המבוקשת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5 .

בוצע הליך משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	

הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים פורסמה הקלה לבנייה לשונה מנספח הבינוי כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לכך . המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשרם.	22/04/2025	
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6165 תחילת תוקף : 30/10/2002 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/12/03 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לפרסם לפי סעיף 149 : המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה כנדרש לבנייה בשונה מנספח הבינוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : בתבע- 6165 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 לבניין מס' 28- לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מצב מוצע : קומה א' במפלס +0.00 : משפחת וולפר- מוצעות שתי מרפסות גג לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי -ע"פ הנספח שטח זה למגורים – לא פורסמה במעמד פתיחת התיק הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי . -יש לפרסם הקלה כנדרש.	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

הרמוניקה תוקנה כנדרש הבקשה הופנתה לפרסום ולא התקבלו התנגדויות לכך, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 6165 -תחילת תוקף 30/10/2002, אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות: * תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 6165 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: ב תבע- 6165 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 לבנין מס' 28- לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה. מצב מוצע: קומה א' במפלס +0.00 : משפחת וולפר- מוצעות שתי מרפסות גג לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי ע"פ הנספח זה למגורים – פורסמה הקלה כנדרש. קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5565.00 שהוגש מיום 04.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת ליח"ד קיימת. שטח בניה : לא מוצע בבקשה הנ"ל תוספת שטחי בנייה. שלביות ביצוע : תכנית 6165 סעיף (9 זח') – "תוספת הבניה תוקנה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא. במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקנה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בינוי ע"כ לא רלוונטי לבקשה. מרפסות : מצב מוצע : קומה א' במפלס +0.00 : משפחת וולפר- מוצעות שתי מרפסות גג לדירה המבוקשת. חזית מזרחית- מרפסת גג בשטח- 20.70 מ"ר- אין מניעה לאשר. חזית מערבית – מרפסת גג בשטח- 24.73 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה.		

במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי לבקשה. אישור שפ"ע : לא רלוונטי לבקשה . נוהל בקרה הנדסית : תבע 6165 -לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : פורסמה הקלה לבנייה לשונה מנספח הבינוי כנדרש ולא התקבלו התנגדויות . המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשרם. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		

03/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	לבנייה בשונה מנספח הבינוי
03/12/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149	המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה כנדרש לבנייה בשונה מנספח הבינוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : ב תבע- 6165 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 לבניין מס' 28- לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מצב מוצע : קומה א' במפלס +0.00 : משפחת וולפר- מוצעות שתי מרפסות גג לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי -ע"פ הנספח שטח זה למגורים – לא פורסמה במעמד פתיחת התיק הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי . -יש לפרסם הקלה כנדרש.
10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה כנדרש לבנייה בשונה מנספח הבינוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : ב תבע- 6165 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 לבניין מס' 28- לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מצב מוצע : קומה א' במפלס +0.00 :

משפחת וולפר- מוצעות שתי מרפסות גג לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי -ע"פ הנספח שטח זה למגורים – לא פורסמה במעמד פתיחת התיק הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי . -יש לפרסם הקלה כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6165 תחילת תוקף : 13/05/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 6165 -תחילת תוקף 30/10/2002, אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות : * תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א' - תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 6165 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי :	03/11/2024	חוות דעת תכנונית

ב תבע- 6165 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 לבניין מס' 28- לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מצב מוצע : קומה א' במפלס +0.00 : משפחת וולפר- מוצעות שתי מרפסות גג לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי- ע"פ הנספח שטח זה למגורים – לא פורסמה במעמד פתיחת התיק הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי . -יש לפרסם הקלה כנדרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5565.00 שהוגש מיום 04.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת ליח"ד קיימת. שטח בניה : לא מוצע בבקשה הנ"ל תוספת שטחי בנייה. שלביות ביצוע : תכנית 6165 סעיף (9 זח') – "תוספת הבניה תוקנה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא. במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקנה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בינוי ע"כ לא רלוונטי לבקשה.		

מרפסות : מצב מוצע : קומה א' במפלס +0.00 : משפחת וולפר- מוצעות שתי מרפסות גג לדירה המבוקשת. חזית מזרחית- מרפסת גג בשטח- 20.70 מ"ר- אין מניעה לאשר. חזית מערבית – מרפסת גג בשטח- 24.73 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי לבקשה. אישור שפ"ע : לא רלוונטי לבקשה . נוהל בקרה הנדסית : תבע 6165 -לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה כנדרש לבנייה בשונה מנספח הבינוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

פורסמה הקלה לבנייה לשונה מנספח הבינוי כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לכך .

המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשרם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2005/0826.04</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד בהתאם לתכנית צל קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר לנדסמן דניאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרידמן מרים
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

גדליה בובליק 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4535	תחילת תוקף	15/07/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 20.01.2010 בת.ב 1998/274.01 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה א".

- בתאריך 11.05.2011 בת.ב 1998/274.02 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות".

- בתאריך 22.07.2020 בת.ב 2005/826.02 ובו אושר "תוספות + ממ"דים".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב גדליה בובליק.

גוש : 30720 חלקה : 7

מצב מוצע :

קומת קרקע תחתונה 2.80 - :

מוצע תוספת ממ"ד עפ"י תכנית צל.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
22/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
הממ"ד מקובל מבחינה תכנונית מאחר ומוצעת השמשת מעטפת קיימת. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית— יש להמציא תנאי זה.	

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1. התנגדות מאת הדייר חיים שרגא, כתובת המתנגד בניין המבוקש . "חוסם לי את האור והאוויר לדירה נא להגיע להסדר". 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- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4535 תחילת תוקף : 15/07/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 4535 - תחילת תוקף 15/07/1996, אזור מגורים מיוחד. * 4535 א - תחילת תוקף 19/11/1997, תכנית תקנון.	06/04/2025	חוות דעת תכנונית

תוכניות כפופות : * 2263 ג'-תחילת תוקף 04/09/198, אזור מגורים 4. * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 4535 לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית - 4535 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מס' 3 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות : מאחר ומוצע בינוי ממ"ד בתוך מעטפת קיימת בנויה בהתאם לתכנית צל מאושרת. מוצע בבקשה : קומת קרקע תחתונה 2.80 - : מוצע תוספת ממ"ד עפ"י תכנית צל. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5605.00 שהוגש מיום 01.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הממ"ד המוצע בחזית מערבית - יש לסמן קווי בניין בתכניות. מס' קומות : מוצע בבקשה זו תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד :		

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים הם ממ"ד ראה סעיפים בהתאם. מחסנים : לא רלוונטי לבקשה זו שלביות ביצוע : בתב"ע הנ"ל לא מצוין סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : קומת קרקע תחתונה 2.80 - : מוצע תוספת ממ"ד בתחום מעטפת קיימת עפ"י תכנית צל שאושרה בתיק 2005/826.02. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. שטח הממ"ד עומד במותר - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : אושר לפי תכנית צל בהיתר 2005/826.02. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה :		

התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 11.09.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4535 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: הממ"ד מקובל מבחינה תכנונית מאחר ומוצעת השמשת מעטפת קיימת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1. התנגדות מאת הדייר חיים שרגא, כתובת המתנגד בניין המבוקש. "חוסס לי את האור והאוויר לדירה נא להגיע להסדר".		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הממ"ד מקובל מבחינה תכנונית מאחר ומוצעת השמשת מעטפת קיימת.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.

התנגדויות :

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

התנגדות מאת הדייר חיים שרגא, כתובת המתנגד בניין המבוקש .

"חוסס לי את האור והאוויר לדירה נא להגיע להסדר".

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- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2022/0008.01</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, ממ"ד ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בצלאל מעיין
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

דב בר יקר 1, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11160	תחילת תוקף	08/11/2007			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2001/331 תוספת לבניין קיים

2008/289.1 תוספת לבניין קיים+ממ"ד.

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע :

קומה א, מפלס +5.50 :

לדירה מס' 4 מוצע תוספת שטח עיקרי וממ"ד.

בנוסף מוצעות 2 מרפסות זיז לכיוון חזית צפונית.

ובחזית מזרחית מוצעת מרפסת סגורה עפ"י נספח.

ברחוב דב בר יקר 1 נווה יעקב, גוש 30644 חלקה 18.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בנית ממ"ד

חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ'

בניה בשונה מנספח הבינוי

סגירת מרפסת שלא בעמודה שלמה

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 28.1.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדות :

התקבלה התנגדות אחת מרובי בניסטי- מרחק מ2 מטר מהמבקש.

הבניה המוצעת ע"י משפ' בצלאל תחסום לי אחוז ניכר מאוד מהאור ובעיקר האוויר שמגיעים אל חזית הדירה שלי . אבקש לסרב בכל אופן לבקשה עד שיוכח לי אחרת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 18 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות מסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים : הבינוי וממ"ד המוצעים -אין מניעה לאשר מרפסות זיז - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים של מקורה ולא מקורה כולל המרפסות העתידיות. התנגדות : התקבלה התנגדות אחת מרובי בניסטי- מרחק מ2 מטר מהמבקש. הבניה המוצעת ע"י משפ' בצלאל תחסום לי אחוז ניכר מאוד מהאור ובעיקר האוויר שמגיעים אל חזית הדירה שלי . אבקש לסרב בכל אופן לבקשה עד שיוכח לי אחרת. מאחר ותוספת הבניה ומרפסות הזיז תואמות במדויק לנספח הבינוי והממ"ד מוצג כהמשך לעמודת ממ"ד קיימת ומרפסת אחת שאינה תואמת לנספח הבינוי ולא פונה לכיוון מגורים הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.	22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע :	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *11160 תחילת תוקף 8.11.2007 אזור מגורים מיוחד *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5459 שהוגש מיום 6.3.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד והמרפסות חורגות מקו בניין-מפורט בסעיפים הרלוונטים. סטייה ניכרת : בתכנית לא קיים סעיף של סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בנית ממ"ד חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ' בניה בשונה מנספח הבינוי סגירת מרפסת שלא בעמודה שלמה תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 28.1.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. התנגדות : התקבלה התנגדות אחת מרובי בניסטי- מרחק 2מ מטר מהמבקש. הבניה המוצעת ע"י משפ' בצלאל תחסום לי אחוז ניכר מאוד מהאור ובעיקר האוויר שמגיעים אל חזית הדירה שלי . אבקש לסרב בכל אופן לבקשה עד שיוכח לי אחרת.		

מאחר ותוספת הבניה ומרפסות הזיז תואמות במדויק לנספח הבינוי והממ"ד מוצג כהמשך לעמודת ממ"ד קיימת ומרפסת אחת שאינה תואמת לנספח הבינוי ולא פונה לכיוון מגורים הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה , ומחייב לעניין גובה , מס' קומות וקוי בניין. הנספח מציע : תוספת מאושרת עפ"י תב"ע 3907 – שטח עיקרי ו- 2 מרפסות סגורות אחת בחזית צפונית ואחת בחזית מזרחית. ומוסיפה שטח למרפסת הסגורה בחזית צפונית המיישרת קו בתכנית. מוצע בבקשה : מרפסת סגורה- מאושרת בתיקים 2001/331 ו 2008/289.1. תוספת שטח עיקרי- שונה מנספח הבינוי, היות ומוצע ממ"ד בנוסף המתחבר בקו ישיר עם התוספת. מוצע מרפסת סגורה בחזית בשטח עיקרי והממ"ד מוצעים ע"ג קומה קיימת בתיק מס' 16/215. פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד ומרפסות זיז-מפורט בסעיפים הרלוונטים. ממ"ד : בחזית צפונית מוצע ממ"ד ע"ג ממ"ד קיים בהיתר תיק מס' 16/215. הממ"ד המוצע בקו ישר הממ"ד חורג מקו בניין קידמי פורסמה הקלה : תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בנית ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הקידמי לא תעלה על 5-3 מ' יהיה אטום.		

המרווח הקיים 18.25 מ', הממ"ד חורג ב-3.81 מ', עומד במותר. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל לעמודת הממ"ד. (בתיק 2008/289.1 קיימות גם חתימות ע"ג תוכנית הצל). שטח הממ"ד המוצע 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע בכפוף לאישור פיקוד העורף ותוכנית צל כנ"ל. מרפסות זיז : קומה א, מפלס +5.50 : מוצעות 2 מרפסות זיז לכיון חזית צפונית. המרפסות חורגות מקו בניין קידמי פורסמה הקלה : חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ'. עפ"י תקנות בניה במרווחים : בנית גזוזטרא החורגת ב- 2 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים , מהמרווח בצידו הקידמי של המגרש. המרווח הקיים 15.16 מ' $40\% = 6.06$ מ', המרפסות חורגות ב 2.00 מ', עומד במותר צמד מרפסות- מוצע צמד וקיימות מרפסות נוספות בהיתר בתיק 2001/331 תוכנית צל- מוצע ע"ג ההרמוניקה, עומד במותר. מרפסות אלו לא מקורות, אבל בעתיד עפ"י תוכנית צל מרפסו אלו יהיו מקורות חלקית, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים מקורה ולא מקורה לכלל המרפסות בכניסה- הקיימות ובעתיד. שטחי בניה : זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי אין מניעה לאשר. ממ"ד- מוצע 9 מ"ר נטו, עומד במותר.		

חניה, מס' קומות, גובה בניה, גובה קומות, מס' יח"ד חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התכנית לא כוללת סעיף זה. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע : בניית התוספות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי.... מקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה מעקה, וכיוצ"ב לרווח הדירה שמעליה. מוצע בבקשה : תוספת וממ"ד ע"ג בניה קיימת וגג ללא שימוש ומרפסת בודדת לסגירה. פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי, סגירת מרפסת שלא בעמודה שלמה - אין מניעה לאשר. תימוכין קנייניים : ממ"ד - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבנין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. מוצע בבקשה : 1/3 מבעלי הזכויות בבנין - התקבלו 20 חתימות מתוך 57, עומד במותר. 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה - 2 מתוך 5, עומד במותר. מרפסות זיז - לא נדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי וממ"ד המוצעים - אין מניעה לאשר מרפסות זיז - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים של מקורה ולא מקורה כולל המרפסות העתידיות.		

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- לא נדרש, אין בניה ע"ג הקרקע. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 13.2.2025		
תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בנית ממ"ד חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ"מ בניה בשונה מנספח הבינוי סגירת מרפסת שלא בעמודה שלמה	07/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים :

הבינוי וממ"ד המוצעים -אין מניעה לאשר

מרפסות זיז - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים של מקורה ולא מקורה כולל המרפסות העתידיות.

התנגדות:

התקבלה התנגדות אחת מרובי בניסטי- מרחק מ2 מטר מהמבקש.

הבניה המוצעת ע"י משפ' בצלאל תחסום לי אחוז ניכר מאוד מהאור ובעיקר האוויר שמגיעים אל חזית הדירה שלי . אבקש לסרב בכל אופן לבקשה עד שיוכח לי אחרת.

מאחר ותוספת הבניה ומרפסות הזיז תואמות במדויק לנספח הבינוי

והממ"ד מוצג כהמשך לעמודת ממ"ד קיימת ומרפסת אחת שאינה תואמת לנספח הבינוי ולא פונה לכיוון מגורים

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2024/0173.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	הרחבות ותוספת קומות למבנה תעשייה, תוספת רמפה, מעליות וחדרי מדרגות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוקראטון בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

יציב 10 , אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
31302	21	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1259126	תחילת תוקף	20/05/2024	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	1.04705e+006
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973	31	אזור תעשייה	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרים בחלקה הנידונה .

מהות הבקשה המוצעת :

אזור תעשייה עטרות ברחוב היציב 10.

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21.

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

מידע קודם

מתאריך	
22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבינוי המוצע חורג מקווי בניין יש לתקן בהתאם כמפורט לעיל . השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש , יש להציג היתר בניין מקורי לשטחים הקיימים או לחלופין להציגם כמוצעים. המרחבים המוגנים- יש להציג דרישה של פיקוד העורף לכך. -יש להשלים תנאים כנדרש. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6863.00 שהוגש מיום 22.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים בכל החזיתות. הרמפות – ניתן לאשר בהתאם לתוכנית 1259126 המאשרת חריגה מקו בניין עד לקו 0 לצורך מסעה- 4.1.2 א'-ב"בשינוי לקווי הבניין המאושרים בתוכניות התקפות, במגרשים המיועדים לתעשייה בתחום תוכנית זו מס' 1259126-101, יותרו קווי בניין מרבניים אפס לצורך הקמת מיסעה/ רמפה בלבד, שתאפשר נגישות של כלי רכב לקומות הבניין במגרש בכפוף לתנאים הבאים : המיסעה/ רמפה תתוכנן ותיבנה עבור בניין בן 2 קומות ומעלה לפחות . תתאפשר הקמת המיסעה/ רמפה בשתי חזיתות סמכות של הבניין לכל היותר. תנאי לפתיחת התיק היתר יהא תאום תכנון ומיקום המסיעה/ רמפה ועיצוב חזיתות הבניין עם אדריכל העיר. הבינוי החורג מקו הבניין עד קו 0 בחזית הדרומית ניתן לאשר רק בכפוף להצגת חתימה של בעלי החלקה הצמודה ע"פ תכנית 1689. לא ניתן לאשר את ההקלה שפורסמה בנדון . ממ"ד ומעלית בחזית המזרחית החורג מקו הבניין אין מניעה לאשר ע"פ התקנות וע"פ תכנית 5022 .

חזית מערבית – המעלית כנ"ל, מדרגות לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין להכניס לתחום קווי הבניין. מס' קומות : התוכנית- 1689א' כפופה לתוכנית המתאר 62 לירושלים לכן מס' הקומות המירבי – 4 קומות. קיים בבקשה 2 קומות תת קרקעיות ו-2 קומות מעל הקרקע . מוצע 2 קומות חדשות והרחבת של קומות תת קרקעיות . ישנו אזור בו הקיים והמוצע הינו 5 קומות החורג מהמותר. ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה בנידון. שטח בניה : ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%. שטח המגרש- 2306 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 5,165.44 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עיקרי ושירות ביחד. -יש לצמצם לשטח המותר כנדרש. מופיע כי ישנם שטחים עיקריים קיים אשר לא נמצא להם היתר יש להציג היתר בנייה או לחלופין להציג כמוצעים כנדרש. -יש לחשב את חדרי המדרגות בכל הקומות כשטח עיקרי ובקומה אחרונה ניתן להוריד את החישוב. מרחב מוגן : מבנה תעשייה צריך להיות ממ"ק, קיים פתרון מיגוני בבניין זה ניתן לאשר שטח מיגון נוסף רק בכפוף לדרישה של פיקוד העורף בדבר הצורך במיגון . תנאים טרם דיון : אישור שפי"ע :		

- יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : - יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : - יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1689א תחילת תוקף : 06/12/1973 ייעוד הקרקע : אזור תעשיה התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1259126 – תחילת תוקף 20/05/2024. *1689א – תחילת תוקף 06/12/1973.	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

* 1689 -תחילת תוקף 03/05/1973. תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1689 א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 1689 א'- לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6863.00 שהוגש מיום 22.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים בכל החזיתות. הרמפות – ניתן לאשר בהתאם לתוכנית 1259126 המאשרת חריגה מקו בניין עד לקו 0 לצורך מסעה- 4.1.2 א' -"בשינוי לקווי הבניין המאושרים בתוכניות התקפות, במגרשים המיועדים לתעשייה בתחום תוכנית זו מס' 101-1259126, יותרו קווי בניין מרביים אפס לצורך הקמת מיסעה/ רמפה בלבד, שתאפשר נגישות של כלי רכב לקומות הבניין במגרש בכפוף לתנאים הבאים : המיסעה/ רמפה תתוכנן ותיבנה עבור בניין בן 2 קומות ומעלה לפחות . תתאפשר הקמת המיסעה/ רמפה בשתי חזיתות סמכות של הבניין לכל היותר. תנאי לפתיחת התיק היתר יהא תאום תכנון ומיקום המסיעה/ רמפה ועיצוב חזיתות הבניין עם אדריכל העיר. הבינוי החורג מקו הבניין עד קו 0 בחזית הדרומית ניתן לאשר רק בכפוף להצגת חתימה של בעלי החלקה הצמודה ע"פ תכנית 1689. לא ניתן לאשר את ההקלה שפורסמה בנדון . ממ"ד ומעלית בחזית המזרחית החורג מקו הבניין אין מניעה לאשר ע"פ התקנות וע"פ תכנית 5022 .		

חזית מערבית – המעלית כנ"ל, מדרגות לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין להכניס לתחום קווי הבניין. מס' קומות : התוכנית- 1689א' כפופה לתוכנית המתאר 62 לירושלים לכן מס' הקומות המירבי – 4 קומות. קיים בבקשה 2 קומות תת קרקעיות ו-2 קומות מעל הקרקע . מוצע 2 קומות חדשות והרחבת של קומות תת קרקעיות . ישנו אזור בו הקיים והמוצע הינו 5 קומות החורג מהמותר. ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה בנידון. גובה : התוכנית – 1689 סעיף 9ב'- גובה מירבי- 795.0+ מעל גובה פני הים. המוצע בבקשה בגובה-780.49+ -עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%. שטח המגרש- 2306 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 5,165.44 מ"ר. מצב מוצע : קומה 2- מפלס -5.63 : מוצע פתיחת מעבר למגרש , תוספת עמודים, שינוי מיקום מעלית , תוספת משרדים , וחדר מדרגות משותף. קומה 1- מפלס -2.40 : מוצע תוספת עמודים, שינוי מיקום מעלית , תוספת משרדים , וחדר מדרגות משותף. קומת קרקע במפלס +0.00 :		

מוצע תוספת עמודים, הרחבה לתעשייה, גישה חדשה למגרש, חדר מדרגות משותף ושינוי מיקום מעלית . בנוסף עוד שני חדרי מדרגות משותפים בחזית נוספת. קומה +1 במפלס +4.97 : מוצעת הרחבה לחניה, שטח תעשייה וחדרי מדרגות משותפים . קומה +2 במפלס +9.41 : מוצע תוספת קומה תעשייה וחדרי מדרגות משותפים . קומה +3 במפלס +12.98 : מוצע תוספת קומה אחסנה, חניות וחדרי מדרגות משותפים . סה"כ שטחי בנייה מוצעים-2,787.99 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עיקרי ושירות ביחד. -יש לצמצם לשטח המותר כנדרש. מופיע כי ישנם שטחים עיקריים קיים אשר לא נמצא להם היתר יש להציג היתר בנייה או לחלופין להציג כמוצעים כנדרש. -יש לחשב את חדרי המדרגות בכל הקומות כשטח עיקרי ובקומה אחרונה ניתן להוריד את החישוב. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 1689א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. מרחב מוגן : לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו בניין בהתאם להנחיות הבאות ובכפוף לפרסום- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. מוצע מרחב מוגן חורג מקו בניין קדמי- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' , הנמוך מבניהם- המוצע חורג מהמותר -יש לצמצם לעומק המותר. קומה -2 מפלס -5.63 : מוצע מרחב מוגן בשטח- 12.09 מ"ר.		

קומה 1- מפלס 2.40 - : מוצע מרחב מוגן בשטח- 12.36 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע מרחב מוגן בשטח- 12.37 מ"ר. מבנה תעשייה צריך להיות ממ"ק, קיים פתרון מיגוני בבניין זה ניתן לאשר שטח מיגון נוסף רק בכפוף לדרישה של פיקוד העורף בדבר הצורך במיגון . תימוכין קניינים : ע"פ נסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור הבניין המבוקש לכן אין צורך בחתימות שכנים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 02.02.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 09.02.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה.		

נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 1689א'- לא חל סעיף בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע חורג מקווי בניין יש לתקן בהתאם כמפורט לעיל . השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש , יש להציג היתר בניין מקורי לשטחים הקיימים או לחלופין להציג כמוצעים. המרחבים המוגנים- יש להציג דרישה של פיקוד העורף לכך. -יש להשלים תנאים כנדרש. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
הקלה לתוספת שטחי שירות עבור מרחב מוגן. הקלה לבניית מדרגות חירום ומרחב מוגן מעבר לקו בנין. הקלה לבניה בקיר משותף עם חלקה סמוכה מס' 22 ללא הסכמת בעלים.	01/09/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור משרד הבריאות

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע חורג מקווי בניין יש לתקן בהתאם כמפורט לעיל .

השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש , יש להציג היתר בניין מקורי לשטחים הקיימים או לחלופין להציגם כמוצעים.

המרחבים המוגנים- יש להציג דרישה של פיקוד העורף לכך.

-יש להשלים תנאים כנדרש.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6863.00 שהוגש מיום 22.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים בכל החזיתות.

הרמפות – ניתן לאשר בהתאם לתוכנית 1259126 המאשרת חריגה מקו בניין עד לקו 0 לצורך מסעה- 4.1.2 א'-ב"בשינוי לקווי הבניין המאושרים בתוכניות התקפות, במגרשים המיועדים לתעשייה בתחום תוכנית זו מס' 101-1259126, יותרו קווי בניין מרביים אפס לצורך הקמת מיסעה/ רמפה בלבד, שתאפשר נגישות של כלי רכב לקומות הבניין במגרש בכפוף לתנאים הבאים :

המיסעה/ רמפה תתוכנן ותיבנה עבור בניין בן 2 קומות ומעלה לפחות .

תתאפשר הקמת המיסעה/ רמפה בשתי חזיתות סמכות של הבניין לכל היותר.

תנאי לפתיחת התיק יהא תאום תכנון ומיקום המסיעה/ רמפה ועיצוב חזיתות הבניין עם אדריכל העיר.

הבינוי החורג מקו הבניין עד קו 0 בחזית הדרומית ניתן לאשר רק בכפוף להצגת חתימה של בעלי החלקה הצמודה ע"פ תכנית 1689.

לא ניתן לאשר את ההקלה שפורסמה בנידון .

ממ"ד ומעלית בחזית המזרחית החורג מקו הבניין אין מניעה לאשר ע"פ התקנות וע"פ תכנית 5022 .

חזית מערבית – המעלית כנ"ל, מדרגות לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין להכניס לתחום קווי הבניין.

מס' קומות :

התוכנית- 1689א' כפופה לתוכנית המתאר 62 לירושלים לכן מס' הקומות המירבי – 4 קומות.

קיים בבקשה 2 קומות תת קרקעיות ו-2 קומות מעל הקרקע .

מוצע 2 קומות חדשות והרחבת של קומות תת קרקעיות .

ישנו אזור בו הקיים והמוצע הינו 5 קומות החורג מהמותר.

ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה בניהון.

שטח בניה :

ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%.

שטח המגרש- 2306 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 5,165.44 מ"ר.

השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עיקרי ושירות ביחד.

-יש לצמצם לשטח המותר כנדרש.

מופיע כי ישנם שטחים עיקריים קיים אשר לא נמצא להם היתר יש להציג היתר בנייה או לחלופין להציג כמוצעים כנדרש.

-יש לחשב את חדרי המדרגות בכל הקומות כשטח עיקרי ובקומה אחרונה ניתן להוריד את החישוב.

מרחב מוגן :

מבנה תעשייה צריך להיות ממ"ק, קיים פתרון מיגוני בבניין זה ניתן לאשר שטח מיגון נוסף רק בכפוף לדרישה של פיקוד העורף בדבר הצורך במיגון .

תנאים טרם דיון :

אישור שפ"ע :

- יש להמציא תנאי זה.

אישור הסדרי תנועה :

- יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים :

- יש להמציא תנאי זה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2017/0361.02</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, בניית גדר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, ממ"דים, מרפסות, חצר וגדר ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יצחקי אילנה
עורך הבקשה	הנדסאי קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

משה סנה 17, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30648	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
2052	תחילת תוקף	19/06/1975			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1997/91.4 תוספת בניה לבניין קיים

2017/363.1 תוספת בניה לבניין קיים

2017/363.2 תוספת בניה לבניין קיים

2017/363.3 בתהליך פרסום להיתר בניה.

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע :

תוכנית קומת מקלט, מפלס -2.45 :

מוצעים 2 מחסנים עבור דירות יצחקי(3) וחלקרוב(7)

תוכנית קומה ראשונה , מפלס 0.00 :

בחזית דרומית מוצעת תוספת שטח עיקרי+ ממ"ד עבור דירה מס' 3(יצחקי)

ויציאה לחצר ע"י מדרגות ממרפסת סגורה.

תוכנית קומה שניה , מפלס +2.80 :

בחזית דרומית מוצעת תוספת שטח עיקרי+ מרפסת סגורה+ ממ"ד עבור דירה מס' 7(חלקדרוב)

בנוסף מוצעת מרפסת זיז בעומק 2 מ'.

בחזית מערבית מוצעת תוספת שטח עיקרי ויציאה למרפסת זיזי נוספת.

ברחוב משה סנה 17 , נווה יעקב גוש 30648 חלקה 2.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן :

בניה בשונה מנספח הבינוי

תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור ממ"ד

תוספת מרפסת בעומק 2 מ' בחריגה מקו בניין דרומי ומערבי

תוספת מחסנים עד 20 מ"ר לדירה

ריצוף וגידור חצר בגדר בגובה 1.5 מ' למניעת היזק ראייה

סגירת מרפסות שלא בעמודה שלימה

עפ"י נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

התנגדות :

התקבלה התנגדות מאירנה גונצ'רנקו : שהבקשה לא הוצגה לה כבעלתה דירה בניין ויש לבקשה זו פוטנציאל לפגוע בערך הדירה שלי.

הבקשה אינה תואמת תב"ע ולכן מובא להכרע הוועדה האם לזמן את המתנגדים.

בעלי העניין בנכס :

הבניה המוצעת ע"ג חלקה 2, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות במסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
22/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים : הבינוי המוצע ע"פ נספח- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הקיים בשטח ממ"ד- אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף ותוכנית צל וחתימות כנדרש. מרפסות זיז- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחי מרפסות הזיז הקיימות והמוצעות והצל העתידיות, ע"מ לוודא שהשטחים המוצעים אינם עולים על 14 למרפסת ובמוצע 12 מ"ר לכל דירה. מחסנים- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל כנדרש. חצר מוצעת- יש לצמצם כנדרש כפי המופיע ע"ג ההרמוניקה ולהתאים לשטח השצ"פ הקיים. התנגדות התקבלה התנגדות אחת ע"י אירנה גונצ'רנקו : הבקשה לא הוצגה לי כבעלת הדירה בניין יש לבקשה זו פוטנציאל לפגוע בערך הדירה שבבעלותי. ההתנגדות אינה תכנונית ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

חצר : הריצוף המוצע הינו על שטח שצ"פ עפ"י תוכנית 2052, 2052א. ע"כ יש לצמצם את השטח המוצע לשטח המותר. מרפסות זיז : יש להציג טבלת שטחי מרפסות הזיז הקיימות והמוצעות והצל העתידיות, ע"מ לוודא שהשטחים המוצעים אינם עולים על 14 למרפסת ובממוצע 12 מ"ר לכל דירה. ממ"ד : לגבי העמודה צפון מערבית- לא הוגשה בעבורה תוכנית צל לממ"ד-יש להציג תוכנית צל לעמודה זו כולל חתימות שכנים/משלוח הודעות כנדרש. מחסנים : יש להציג תוכנית צל כנדרש. חוו"ד תכנונית : -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/03 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע :	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *2052 תחילת תוקף 19.6.1975 אזור מגורים 2. *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5253 שהוגש מיום 25.2.2024 ע"י המח' למידע תכנוני . המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין – מפורט בסעיף המרפסות. סטייה ניכרת : בתכנית לא קיים סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן : בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור ממ"ד תוספת מרפסת בעומק 2 מ' בחריגה מקו בניין דרומי ומערבי תוספת מחסנים עד 20 מ"ר לדירה ריצוף וגידור חצר בגדר בגובה 1.5 מ' למניעת היזק ראייה סגירת מרפסות שלא בעמודה שלימה עפ"י נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת לבקשה. התנגדות :		

התקבלה התנגדות אחת ע"י אירנה גונצ'נקו : הבקשה לא הוצגה לי כבעלת הדירה בניין יש לבקשה זו פוטנציאל לפגוע בערך הדירה שבבעלותי. ההתנגדות אינה תכנונית ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. נספח בינוי : בתב 3907 קיים נספח בינוי הנספח מציע לכיוון חזית דרומית תוספת חדר + מרפסת סגורה לכל העמודה. מוצע בבקשה : בקומה ראשונה : מוצעת תוספת חדר ומרפסת זיז קיימת בהיתר 1997/91.2 מוצעת לסגירה – המבוקש תואם נספח בינוי, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת ירידה לריצוף חצר מוצעת-פורסמה הקלה : ריצוף וגידור חצר בגדר בגובה 1.5 מ' בחריגה מקו בניין דרומי ומערבי. הריצוף המוצע הינו על שטח שצ"פ עפ"י תוכנית 2052, 2052א. ע"כ יש לצמצם את השטח המוצע לשטח המותר. בקומה שניה : מוצעת תוספת חדר ומרפסת זיז סגורה -תואם נספח בינוי, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת שטח עיקרי עפ"י הקלה כמותית של 6%. שלא עפ"י נספח בינוי פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי, תוספת 6% הקלה כמותית. ניתן לבקש הקלות לתוכנית שהופקדה עד תאריך 8.89, תוכנית 3907 הופקדה 18.8.88 שטח המגרש 3976 מ"ר 6% הקלה: 238.56 מ"ר, סה"כ לכל יח"ד(64) = 3.72 מ"ר. מוצע שטח : 2.01 מ"ר, השטח המוצע ע"ג קונטור הבניין הקיים בקומה מתחת, אין מניעה לאשר בחזיתות דרומית ומערבית, מוצעות מרפסות זיז – מפורט בסעיף מרפסות זיז. בחזית מערבית מוצע ממ"ד עבור קומה ראשונה ושניה- מפורט בסעיף ממ"ד.		

מרפסות זיז : בקומה שניה מוצעת מרפסת זיז בעומק 2 מ' לא מקורה היוצאת מתוך התוספת בחזית דרומית-אחורית עפ"י הוראות התוכנית : לא תותר בני מרפסות זיז. פורסמה הקלה : תוספת מרפסות בעומק 2 מ' בחריגה מקו בניין דרומי ומערבי עפ"י תקנות בניה במרווחים : בניית גזוזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים. המרווח הקיים הינו 10.60 מ', $40\% = 4.24$ מ', המרפסת חורגת ב-2.00 מ', עומד במותר. צמד מרפסות- קיים בחזית זו 2 מרפסות עפ"י היתר 1997/91, עומד במותר תוכנית צל- מוצעות 2 מרפסות צל בחזית זו. בנוסף בחזית מערבית מוצעת -אחורית מרפסת זיז לא מקורה כאשר בחלקה בעומק של 2.00 מ' פורסמה הקלה : תוספת מרפסות בעומק 2 מ' בחריגה מקו בניין דרומי ומערבי עפ"י תקנות בניה במרווחים : גזוזטרא החורגת ב-10% או פחות מהמרווח שנקבע בתוכנית בצידו האחורי של המגרש. עפ"י תוכנית מדידה , נשאר מרחק רב מחריגת המרפסת לכיון הגבול מגרש ועומד במותר אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחי מרפסות הזיז הקיימות והמוצעות והצל העתידיות, ע"מ לוודא שהשטחים המוצעים אינם עולים על 14 למרפסת ובממוצע 12 מ"ר לכל דירה. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע : היתר הבניה יינתן לעמודה שלמה בלבד מוצע בבקשה : בניה חלקית של עמודה מלמטה למעלה		

פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי, סגירת מרפסות שלא בעמודה שלימה עומד במותר ואין מניעה לאשר. הקלה 6% : חלק מהשטח העיקרי המוצע על הגג הינו מכוח הקלה 6% התוכנית החלה במקום 3907 הופקדה בשנת 88 לפני ע"כ איז מניעה לבקש הקלה כמותית פורסמה הקלה : תוספת 6% הקלה כמותית. שטח החלקה : 3976 מ"ר סה"כ 64 בעלי זכויות בחלקה $3976 * 6\% = 238.56$ מ"ר לחלק 64 דיירים בחלקה : 3.72 מ"ר , מוצע בבקשה : 2.01 מ"ר , עומד במותר- אין מניעה לאשר. ממ"ד : בחזית מערבית מוצע ממ"ד עבור 2 הקומות הראשונות -ראשונה ושניה הממ"ד חורג מקו בניין לכיון חזית מערבית -אחורית. פורסמה הקלה : תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. המרווח שנשאר הינו עומד במותר והקיר המוצע לכיוון הגובל ללא חלון- עומד במותר. תוכנית צל- בכניסה המוצעת קיימות 4 דירות כאשר ל3 מהם יש ממ"ד מאושר או תוכנית צל שהוגשה. לגבי העמודה צפון מערבית- לא הוגשה בעבורה תוכנית צל לממ"ד-יש להציג תוכנית צל לעמודה זו כולל חתימות שכנים/ משלוח הודעות כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף ותוכנית צל וחתימות כנדרש.		

מחסנים : תוכנית קומת מקלט, מפלס -2.45 : מוצעים 2 מחסנים עבור דירות יצחקי(3) וחלקרוב(7) מחסן בשטח 10.33 מ"ר ומחסן בשטח 10.66 מ"ר פורסמה הקלה : תוספת מחסנים עד 20 מ"ר לדירה. עפ"י תיק 2018/660 קיימת תוכנית צל למחסנים. בבקשה זו מוצעים המחסנים לא תואמים לתוכנית הצל וללא התייחסות לתוכנית צל למחסנים האחרים -אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל כנדרש. שטחי בניה : עפ"י תב"ע 3907 : התוספות המבוקשות תואמות נספח בינוי אחד לאחד ע"כ נגזר מכך שהשטחים עומדים במותר(אין נספח שטחים) ממ"ד : 9 מ"ר נטו, עומד במותר. 6% הקלה : 2.01 מ"ר כמפורט בסעיף הרלוונטי. מרפסת גג, , 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 קנייניים : בנוי מוצע עפ"י נספח ומרפסות זיז - לא נדרש. חצר מוצעת- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה(בבנין מרובה כניסות) מוצע בבקשה : 12 חתימות מתוך 16, עומד במותר. ממ"ד- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. מוצע		

בבקשה: 1/3 מבעלי הזכויות בבניין -התקבלו 25 מתוך 64 , עומד במותר. 2/3 מבעלי זכויות העמודה- התקבלו 3 מתוך 4, עומד במותר. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע ע"פ נספח- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הקיים בשטח ממ"ד- אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף ותוכנית צל וחתימות כנדרש. מרפסות זיז- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחי מרפסות הזיז הקיימות והמוצעות והצל העתידיות, ע"מ לוודא שהשטחים המוצעים אינם עולים על 14 למרפסת ובמוצע 12 מ"ר לכל דירה. מחסנים- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל כנדרש. חצר מוצעת- יש לצמצם כנדרש כפי המופיע ע"ג ההרמוניקה ולהתאים לשטח השצ"פ הקיים. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה – התקבל אישור 11.12.2024 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 22.12.2024 אישור מחלקת תנועה- התקבל אישור 21.1.2025		
בניה בשונה מנספח בינוי. תוספת שטח וחריגה מקו בנין עבור ממ"ד.	03/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת מרפסות בעומק 2 מטר בחריגה מקו בנין דרומי ומערבי.		
תוספת מחסנים עד 20 מ"ר לדירה.		
ריצוף וגידור חצר בגדר בגובה 1.5 מ' למניעת היזק ראייה.		
סגירת מרפסות שלא בעמודה שלמה.		
תוספת 6% הקלה כמותית.		

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 להיתר - יש להגיש ערבות להחזרת מצב לקדמותו ואי פגיעה בשצ"פ בסך 10,000 ש"ח (הכניסה לעבודה היא דרך שצ"פ)	10

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים:

הבינוי המוצע ע"פ נספח- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הקיים בשטח

ממ"ד- אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף ותוכנית צל וחתומות כנדרש.

מרפסות זיז- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחי מרפסות הזיז הקיימות והמוצעות והצל העתידיות, ע"מ לוודא שהשטחים המוצעים אינם עולים על 14 למרפסת ובממוצע 12 מ"ר לכל דירה.

מחסנים- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל כנדרש.

חצר מוצעת- יש לצמצם כנדרש כפי המופיע ע"ג ההרמוניקה ולהתאים לשטח השצ"פ הקיים.

התנגדות

התקבלה התנגדות אחת ע"י אירנה גונצארנקו:

הבקשה לא הוצגה לי כבעלת הדירה בניין יש לבקשה זו פוטנציאל לפגוע בערך הדירה שבבעלותי.

ההתנגדות אינה תכנונית ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

חצר :

הריצוף המוצע הינו על שטח שצ"פ עפ"י תוכנית 2052, 2052א.

ע"כ יש לצמצם את השטח המוצע לשטח המותר.

מרפסות זיז :

יש להציג טבלת שטחי מרפסות הזיז הקיימות והמוצעות והצל העתידיות, ע"מ לוודא שהשטחים המוצעים אינם עולים על 14 למרפסת ובמוצע 12 מ"ר לכל דירה.

ממ"ד :

לגבי העמודה צפון מערבית- לא הוגשה בעבורה תוכנית צל לממ"ד-יש להציג תוכנית צל לעמודה זו כולל חתימות שכנים/ משלוח הודעות כנדרש.

מחסנים :

יש להציג תוכנית צל כנדרש.

חוו"ד תכנונית :

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

גוש : 30615 חלקה : 36.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -6.40 :

מוצעת חניה , חדר מדרגות משותף, אחסנה ומעלית .

קומת מרתף במפלס -3.20 :

מוצעת חניה , חדר מדרגות משותף, אחסנה ומעלית .

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע פיתוח שטח חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד .

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד .

קומה א' במפלס +3.20 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 3-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה ב' במפלס +6.40 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 5-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה ג' במפלס +9.60 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 7-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה ד' במפלס +12.80 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 9- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסת גג ומרפסת זיז מקורה.

קומה ה' במפלס +16.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 10- מוצע מגורים, מרפסת גג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.08.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 36.

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע יש לצמצם לשטח המותר. המחסנים יש לצמצם לכל יח"ד מותר עד 10 מ"ר ע"פ הוראות התבע. -יש להשלים תנאים כנדרש טרם דיון. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים- אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 599 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 1.9-שטח מירבי- כל שטחי הבניה עיקרי ושירות, למעט השירות תת קרקעיים.

סה"כ – 1,090.12- השטחים המוצעים בבקשה חורגים מסך השטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לשטח המותר. מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." -יש לצמצם את המחסנים לעד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : -יש להשלים תנאים זה כנדרש. אישור שפ"ע : -יש להשלים תנאים זה כנדרש. אישור תברואה : -יש להשלים תנאים זה כנדרש. אישור הסדרי תנועה : -יש להשלים תנאים זה כנדרש. אישור מחלקת דרכים : -יש להשלים תנאים זה כנדרש.		

אישור מחלקת המאור : -יש להשלים תנאים זה כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/01/07 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לעניין שטחי המרפסות המוצעים לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הבקשה השתנתה, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 7828-תחילת תוקף 23/10/2007, אזור מגורים 2 מיוחד. תוכנית כפופות :	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

* 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5378.00 שהוגש מיום 27.03.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2- " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך " .		

מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעית- המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה אשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 10 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 599 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 1.9-שטח מירבי- כל שטחי הבניה עיקרי ושירות, למעט השירות תת קרקעיים. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $1,078.2 \text{ מ"ר} = 599 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 956.38 מ"ר (פחות שטחי מרפסות מקרות לעיקרי שהם מעבר ע"פ הוראות התבע) $= 880.98 \text{ מ"ר}$. ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 209.14 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 973.28 מ"ר סה"כ – $1,090.12$ - השטחים המוצעים בבקשה חורגים מסך השטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לשטח המותר. מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד". מוצע בבקשה :		

קומת מרתף במפלס -5.00 : מוצעת אחסנה . קומת מרתף במפלס -2.50 : מוצע אחסנה . -יש לצמצם את המחסנים לעד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +3.20 : יח"ד מס' 3-מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 9.65 מ"ר , בתחום קווי בניין, בעומק 2.00 מ'. יח"ד מס' 4- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 9.20 מ"ר , בתחום קווי בניין, בעומק 2.00 מ'. קומה ב' במפלס +6.40 : יח"ד מס' 5-מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 9.65 מ"ר , בתחום קווי בניין, בעומק 2.00 מ'. יח"ד מס' 6- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 9.20 מ"ר , בתחום קווי בניין, בעומק 2.00 מ'. קומה ג' במפלס +9.60 : יח"ד מס' 7-מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 9.20 מ"ר , בתחום קווי בניין, בעומק 2.00 מ'. יח"ד מס' 8- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 9.65 מ"ר , בתחום קווי בניין, בעומק 2.00 מ'.		

קומה ד' במפלס +12.80 : יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת גג בשטח- 87.83 מ"ר. ומרפסת זיז מקורה בשטח- 9.20 מ"ר, בתחום קווי בניין, בעומק 2.00 מ'. קומה ה' במפלס +16.00 : יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת גג בשטח- 29.50 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התב-אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : במפלס +0.00 , +3.20 , +6.40 , +9.60 , +12.80 , +16.00 : מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות ע"ג הרמוניקה של בעלי הזכויות בחלקה כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : -יש להשלים תנאים זה כנדרש. אישור שפ"ע : -יש להשלים תנאים זה כנדרש.		

אישור תברואה : -יש להשלים תנאים זה כנדרש. חוות דעת אדריכל העיר : ניתן אישור בתאריך 17.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : -יש להשלים תנאים זה כנדרש. אישור מחלקת דרכים : -יש להשלים תנאים זה כנדרש. אישור מחלקת המאור : -יש להשלים תנאים זה כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התב"ע יש לצמצם לשטח המותר. המחסנים יש לצמצם לכל יח"ד מותר עד 10 מ"ר ע"פ הוראות התב"ע. -יש להשלים תנאים כנדרש טרם דיון. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לעניין שטחי המרפסות המוצעים לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות). מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות :	07/01/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. המרפסות זיו המוצעות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר. -יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיו . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : – יש להמציא תנאי זה. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לעניין שטחי המרפסות המוצעים לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 -	31/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות). מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. המרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר. -יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיז . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : — יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : — יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים :		

– יש להמציא תנאי זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 7828-תחילת תוקף 23/10/2007, אזור מגורים 2 מיוחד. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב.	31/12/2023	חוות דעת תכנונית

הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי : בתו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6537.00 שהוגש מיום 22.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך". 5-" תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לשימוש חניה ומחסנים". מוצע בבקשה- 5 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעית – המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 8 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה :		

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%. שטח החלקה - 848 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי - $1,526.4 \text{ מ"ר} = 848 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 817.75 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 125.11 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע : 878.08 מ"ר. סה"כ מוצע בבקשה - 942.86 מ"ר - (פחות שטחי החניה התת קרקעים שהם מעבר) . השטחים המוצעים בבקשה עומדים בשטחים המותרים ע"פ הוראות התב"ע. יש לחשב פודסט יציאה לגג כנדרש. מחסנים : ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.1 - שטח שירות תת קרקעי - "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים - מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד". מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -2.60 : מוצעת קומת אחסנה ל- 2 יח"ד - לכל יח"ד מחסן מעל 10 מ"ר. -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התב"ע. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש.		

מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.12 : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 13.16 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 13.16 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. קומה ב' במפלס +6.24 : יח"ד מס' 5- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 13.16 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 13.16 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 13.16 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 13.16 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. המרפסות זיז המוצעות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר. -יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיז . שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : במפלס +0.00 , +3.12 , +6.24 , +9.36 : מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.		

אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות ע"ג הרמוניקה של בעלי הזכויות בחלקה כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 09.08.23 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 14.07.23 - "לאשר את הבקשה". חוות דעת אדריכל העיר : ניתן אישור בתאריך 06.08.23 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 07.08.23 - "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התב"ע לעניין שטחי המרפסות המוצעים לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	23/04/2023	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 פיקוד העורף הג"א	3

4	אישור שירותי הכבאות
5	אישור משרד הבריאות
6	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
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	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר- תברואה
16	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני

המלצת האגף **משלוח הודעות לפי תקנה 36**

השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע יש לצמצם לשטח המותר.

המחסנים יש לצמצם לכל יחיד מותר עד 10 מ"ר ע"פ הוראות התבע.

-יש להשלים תנאים כנדרש טרם דיון.

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

שטח בניה :

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%.

שטח החלקה- 599 מ"ר.

ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9.

ע"פ הוראות התבע סעיף 1.9-שטח מירבי- כל שטחי הבניה עיקרי ושירות, למעט השירות תת קרקעיים.

סה"כ – 1,090.12- השטחים המוצעים בבקשה חורגים מסך השטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לשטח המותר.

מחסנים :

ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליחיד."

-יש לצמצם את המחסנים לעד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע.

ניהול מי נגר :

-יש להציג חישוב כנדרש.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

-יש להשלים תנאים זה כנדרש.

אישור שפ"ע :

-יש להשלים תנאים זה כנדרש.

אישור תברואה :

-יש להשלים תנאים זה כנדרש.

אישור הסדרי תנועה :

-יש להשלים תנאים זה כנדרש.

אישור מחלקת דרכים :

-יש להשלים תנאים זה כנדרש.

אישור מחלקת המאור :

-יש להשלים תנאים זה כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1989/0168.01</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, פרגולה, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, גדר בגובה עד 1.50 מטר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת על בניין קיים סה"כ 4 קומות ו 3 יחיד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חסיין מוחמד
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי מואיד
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ט'הרה 40 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30277	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3365	תחילת תוקף	02/04/1992			
3365	תחילת תוקף	02/04/1992			
953612	תחילת תוקף	19/03/2022			
953612	תחילת תוקף	19/03/2022			
953612	תחילת תוקף	19/03/2022			
953612	תחילת תוקף	19/03/2022			

תאור הבקשה

בקשה לתוספת בניה על מבנה מגורים- תוספת 2 קומות מעל בניין קיים, סה"כ 3 קומות מעל קומת מחסנים קיימת, הבקשה מציגה סך הכל 3 יחיד.

הבניה המבוקשת הינה מכוח תוכנית נקודתית למגרש זה, תוכנית מס' 953612 שמגדילה את זכויות הבניה בהשוואה לתוכנית 3365.

קיימת בקשה נוספת בהליך הרישוי במגרש זה- 2023/270.00 אשר עפ"י הוראות התוכנית יש לתכנן את החניה מתחת לבניין מס' 1, יש לקדם את התכנון במקביל לדרישה זו.

בעלויות

הבקשה נפתחה על בסיס העתק רישום מפנקס הזכויות, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
30/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון בעלויות לאחרונה הוכחת בעלות נבדקה בשנית ע"פ הנוהל, יש להעביר רוב קנייני הכולל את יורשיו של הבעלים המופיע על מחצית מהחלקה לבדיקה חוזרת של דסק שירות הלקוחות. רקע לבקשה הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון- טרם הדיון לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים- אישור ממחלקת שפ"ע וממחלקת דרכים. לא הוגש תצהיר מתכנן שלד נכון, התוכנית החלה כוללת סעיף תמ"א 38, יש למלא מתי אושר היתר הבניה המקורי ומה מספרו- במידה וההיתר המקורי הופק לפני שנת 1980 יהיה נדרש בהליך בקרה הנדסית. כמו"כ, יש להשלים פרסום לעניין שלביות ביצוע, ובהתאם לתיקונים יכול להיות שיידרש פרסום לניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע. בנוסף, נדרש לתקן את הערות הטכניות המוצגות ע"ג ההרמוניקה שנבחנה. הושלמו התנאים הנדרשים ממחלקת שפ"ע ומחלקת דרכים. הוגש תצהיר מתכנן שלד מעודכן- אין צורך בהליך בקרה הנדסית בבקשה זו. כיוון שהבקשה לא עומדת בהוראות של שלביות ביצוע- הבקשה נשלחה להליך פרסומי חוזר. פרוט ההקלה שפורסמה : -הקלה לשלבי ביצוע. בפתיחת הבקשה פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי- יש להציג ע"ג ההרמוניקה המעודכנת. ההקלה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 14/01/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 953612 : -שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת : ניתן לאשר 716 מ"ר, מוצע 524.29 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים. -שטח שירות מעל הכניסה הקובעת : ניתן לאשר 108 מ"ר, מוצע 101.24 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים. ההרמוניקה כוללת הערות קטנות הדורשות דיוק- יש לבצען כנדרש כתנאי לדיון נוסף לרבות השלמת עניין הבעלות. 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 : 953612 תחילת תוקף : 19/03/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב' הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון- טרם הדיון לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים- אישור ממחלקת שפ"ע וממחלקת דרכים. לא הוגש תצהיר מתכנן שלד נכון, התוכנית החלה כוללת סעיף תמ"א 38, יש למלא מתי אושר היתר הבניה המקורי ומה מספרו- במידה וההיתר המקורי הופק לפני שנת 1980 יהיה נדרש בהליך בקרה הנדסית.	30/03/2025	חוות דעת תכנונית

כמו"כ, יש להשלים פרסום לעניין שלביות ביצוע, ובהתאם לתיקונים יכול להיות שיידרש פרסום לניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע. בנוסף, נדרש לתקן את הערות הטכניות המוצגות ע"ג ההרמוניקה שנבחנה. הושלמו התנאים הנדרשים ממחלקת שפ"ע ומחלקת דרכים. הוגש תצהיר מתכנן שלד מעודכן- אין צורך בהליך בקרה הנדסית בבקשה זו. כיוון שהבקשה לא עומדת בהוראות של שלביות ביצוע- הבקשה נשלחה להליך פרסומי חוזר. פרוט ההקלה שפורסמה : -הקלה לשלביות ביצוע. בפתיחת הבקשה פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי- יש להציג ע"ג ההרמוניקה המעודכנת. ההקלה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 14/01/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 953612 : -שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת : ניתן לאשר 716 מ"ר, מוצע 524.29 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים. -שטח שירות מעל הכניסה הקובעת : ניתן לאשר 108 מ"ר, מוצע 101.24 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים. תכסית הבניה- התכסית המרבית תהיה 45% משטח המגרש נטו- התכסית המוצעת הינה 41%, עומדים במותר. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת מרתף מפלס 2.72 - (704.65) : מפלס זה הינו חניון תת קרקעי הממוקם מתחת לבניין מס' 1, המבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, התכנון תואם לאישור הסדרי תנועה. יש לציין שתוכנית קומה זו אינה נכללת במניין שטחי הבניה המותרים בבניין מס' 2, יש לתאם את התקדמות הליך הרישוי בין 2 בקשות אלו- שלא יתפספס עניין משמעותי לגבי התכנון העתידי.		

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה בדיקה סופית כי אכן תכנון החניות בשתי הבקשות מסונכרן בין הבקשות. תוכנית קומת קרקע מפלס -0.00 + (706.60) : במפלס זה מוצג מחסן בהתאם להיתר קודם, בבקשה מס' 1998/168, השרטוט דוייק. עפ"י הוראות התוכנית אין שטחים לתת הקרקע- השטח מוצג כשטח מעל הקרקע, ניתן לאשר. תוכנית קומה א' מפלס $+2.45$ + (709.15) : ההרמוניקה מציגה התאמה להיתר קיים. ההרמוניקה מציגה מיקום של פירים, פתרונות אשפה ובלוני גז. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5329 מיום : 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. מפת המדידה כוללת התייחסות לעניין העצים הקיימים במגרש, בהתאם לתאום מול שפ"ע. " תנאי להיתר- הגשת ערבות בנקאית בסך 34,188 ₪ בעבור שימור העצים, פיתוח השביל מבוצע בתיק 2023/270 (אותה תב"ע)". שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים בשלביות, הבניה המוצעת קטנה ב- 200 מ"ר מזכויות הבניה שניתן לממש וכן מוצעת יח"ד אחת פחות ממה שמותר, פורסמה הקלה לעניין זה כנדרש. הוראות בינוי (סעיף 4.2.2 א') הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג גוון וכחול האבן הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה- ההרמוניקה מציגה את סוג האבן בהתאם לסוג האבן הקיימת. ניהול מי נגר (סעיף 4.1.2 י') יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש- ההרמוניקה מציגה תכנית של חלחול מי נגר בשיעור של 20.30% בהתאם להוראות התוכנית. גדרות, עיצוב אדריכלי (סעיף 6.3) גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה- ההרמוניקה מציגה פריסת גדרות סביב החלקה בגובה הנדרש לפי הוראות התוכנית. גובה קירות התמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחים.		

תנאים טרם דיון -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 19/11/2024, "תנאי להיתר- הגשת ערבות בנקאית בסך 34,188 ₪ בעבור שימור העצים, פיתוח השביל מבוצע בתיק 2023/270 (אותה תב"ע)". -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י 03/09/2024, "אין מניעה לקידום את התיק הכניסה למקומות חניה הינו מכביש קיים. תנאי להיתר בניה לפי תקנון תב"ע מס' 953612 סעיף מס' ו.6.1 - הריסת גדרות בתחום השטחים הציבוריים. תנאי לתעודת גמר- 1. הסדרת ופיתוח רצועת הדרך לרבות המדרכה לפי תקנון תב"ע מס' 953612 סעיף מס' 7.1.2. 2. ביצוע השלמת המדרכה והתחברות לכביש קיים. בעלויות הוכחת בעלות נבדקה בשנית יש להעביר רוב קנייני הכולל את יורשיו של הבעלים המופיע על מחצית מהחלקה לבדיקה חוזרת של דסק שירות הלקוחות.		
-הקלה לשלבויות ביצוע.	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
טרם הדיון לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים- אישור ממחלקת שפ"ע וממחלקת דרכים. לא הוגש תצהיר מתכנן שלד נכון, התוכנית החלה כוללת סעיף תמ"א 38, יש למלא מתי אושר היתר הבניה המקורי ומה מספרו- במידה וההיתר המקורי הופק לפני שנת 1980 יהיה נדרש בהליך בקרה הנדסית. כמו"כ, יש להשלים פרסום לעניין שלבויות ביצוע, ובהתאם לתיקונים יכול להיות שידרש פרסום לניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע. בנוסף, נדרש לתקן את הערות הטכניות המוצגות ע"ג ההרמוניקה שנבחנה.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 953612 : -שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת : ניתן לאשר 716 מ"ר, מוצע 507.37 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים. -שטח שירות מעל הכניסה הקובעת : ניתן לאשר 081 מ"ר, מוצע 109.45 מ"ר, חורגים מעט מותר, יש לצמצם בהתאם להוראות התוכנית או לחילופין להשתמש בחלק מיתרת השטח העיקרי לצורכי שירות ולרשום זאת מתחת לטופס ראשון. תכסית הבניה- התכסית המרבית תהיה 45% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת מרתף מפלס 2.72 - (704.65) : מפלס זה הינו חניון תת קרקעי הממוקם מתחת לבניין מס' 1, המבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, התכנון תואם לאישור הסדרי תנועה. יש לציין שתוכנית קומה זו אינה נכללת במניין שטחי הבניה המותרים בבניין מס' 2, יש לתאם את התקדמות הליך הרישוי בין 2 בקשות אלו- שלא יתפספס עניין משמעותי לגבי התכנון העתידי. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה בדיקה סופית כי אכן תכנון החניות בשתי הבקשות מסוכרן בין הבקשות. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 +- (706.60) : במפלס זה מוצג מחסן בהתאם להיתר קודם, בבקשה מס' 1998/168.00, יש לדייק את השרטוט. במידה ומוצע שטח אשר אינו אושר יש להציגו בהתאם. עפ"י הוראות התוכנית אין שטחים לתת הקרקע- במידה ויידרש שטח יהיה נדרש לבצע הקלה לניוד שטחים, וכל זה בכפוף לעמידה בזכויות הבניה. בנוסף, יש להוסיף מידות חוץ מלאות וברורות. תוכנית קומה א' מפלס 2.45 + (709.15) : במפלס זה מוצגת קומה קיימת בהתאם להיתר בניה קיים, למעט שינויים קלים- יש להתאים. יש להתאים את עניין השטחים הקיימים בהתאם להיתר בניה קיים.		

יש להציג מידות פנים וחוף מלאות- המידות לא ברורות, ריהוט בסיסי. יש להציג גדרות בגבול מגרש, בהתאם להוראות התוכנית, וכן לציין מפלסים וגבהים כנדרש. יש להציג מיקום של פירים, פתרונות אשפה ובלוני גז. תוכנית קומה ב' מפלס +5.70 (712.40) : במפלס זה מוצעת יחיד בשטח של כ- 170 מ"ר, תואם לנספח הבינוי, ניתן לאשר. תוכנית קומה ג' מפלס +8.95 (715.65) : במפלס זה מוצעת יחיד בשטח של כ- 160 מ"ר, לא תואם לנספח הבינוי, מבוקשות 2 מרפסות גג בחזית דרומית מערבית ודרומית מזרחית- בשטח כולל של 10.23 מ"ר- אין מניעה לאשר את השינוי המוצע. תוכנית קומת גג מפלס +12.20 (718.90) : תוכנית גג הכוללת מערכות טכניות וחדר עליה לגג, ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5329.00 מיום : 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום – עבור בינוי. קו הבניין כחול – קו בניין תת קרקעי. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין כפי שאושרו בתוכנית מס' 953612- לא נדרשות הקלות לחריגה בקווי בניין, ניתן לאשר. מפת המדידה לא כוללת התייחסות לעניין העצים הקיימים במגרש, יש להציגם בהתאם לתאום מול שפ"ע שטרם הושלם. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים בשלביות, הבניה המוצעת קטנה ב- 200 מ"ר מזכויות הבניה שניתן לממש וכן מוצעת יחיד אחת פחות ממה שמותר, בנוסף טרם נבנה בנין מס' 1. חיזוק מבנים, תמ"א 38 (סעיף 4.1.2 א') היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה.		

הוגש תצהיר מתכנן שלד לא מדויק, יש להגיש עדכון לתצהיר זה. לא הוצג מס' היתר הבניה המקורי- במידה ויצא לפני 1980 יהיה נדרש להגיש מסמכי בקרה הנדסית. חניה (סעיף 6.2) 1. החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, ותהיה תת קרקעית בלבד. חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח מס' 1. 2. חייב התקנת מערכת רמזורים להכוונת התנועה ברמפות החד נתיבות. הבקשה מציגה פתרון חניה מתחת למבנה מס' 1, בהתאם להוראות התוכנית- יש להציג זאת בהתאמה למבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, בקשה להיתר עבור בניין מס' 1. בנוסף, יש להתייחס להוראה מס' 2 לעניין התקנת מערכת רמזורים והכוונת תנועה, נדרש להשלים. היות וכך אזי, תנאי להפקת היתר בבקשה הנוכחית יהיה הפקת היתר בבקשה 2023/270.00 וכן תנאי לתחילת עבודות בבקשה הנוכחית, יהיה סיום ביצוע החניה בבקשה 2023/270.00 הוראות בינוי (סעיף 4.2.2 א') הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג גוון וכחול האבן הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה- יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי סוג האבן המוצעת עבור תוספת הבניה הינה בהתאם לסוג האבן הקיימת. ניהול מי נגר (סעיף 4.1.2 י') יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש- יש להוסיף חישוב תכסית של חלחול מי נגר, ולעמוד בהוראות התוכנית. גדרות, עיצוב אדריכלי (סעיף 6.3) גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה- נדרש להוסיף פריסת גדרות סביב החלקה ולהציג בגובה הנדרש לפי הוראות התוכנית. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה עפ"י סעיף 6.12 :		

-הגדרות/ הבניין המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה. -תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. תנאי לתעודת גמר -נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. -הסדרת ופיתוח רצועת הדרך לרבות המדרכה. 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 : 953612 תחילת תוקף : 19/03/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ב התוכנית לא כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 6.4 לעניינים הבאים : קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, מס' קומות והריסת בינוי בתחום השטחים הציבוריים.	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

נראה כי המוצע בבקשה עומד בסעיף סטייה ניכרת כנדרש. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי וגובה בניין. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5329.00 מיום : 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום – עבור בינוי. קו הבניין כחול – קו בניין תת קרקעי. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין כפי שאושרו בתוכנית מס' 953612- לא נדרשות הקלות לחריגה בקווי בניין, ניתן לאשר. מפת המדידה לא כוללת התייחסות לעניין העצים הקיימים במגרש, יש להציגם בהתאם לתאום מול שפ"ע שטרם הושלם. מספר קומות 5 קומות מעל הכניסה הקובעת – הבקשה מציגה 3 קומות, עומדים במותר וניתן לאשר. גובה התוכנית קבעה גובה בניין מירבי בשיעור של 12.80 מ', ומעל זה יותר חדר מכונית/ חדר יציאה לגג ומעקה תקני- מבוקש בהתאם לנספח הבינוי, ניתן לאשר. מס' יח"ד 4 יח"ד בהתאם לטבלה 5- הבקשה מציגה סה"כ 3 יח"ד, ניתן לאשר את המוצע. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים בשלבויות, הבניה המוצעת קטנה ב- 200 מ"ר מזכויות הבניה שניתן לממש וכן מוצעת יח"ד אחת פחות ממה שמותר, בנוסף טרם נבנה בנין מס' 1. חיזוק מבנים, תמ"א 38 (סעיף 4.1.2 א') היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה. הוגש תצהיר מתכנן שלד לא מדויק, יש להגיש עדכון לתצהיר זה.		

לא הוצג מס' היתר הבניה המקורי- במידה ויצא לפני 1980 יהיה נדרש להגיש מסמכי בקרה הנדסית. חניה (סעיף 6.2) 1. החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, ותהיה תת קרקעית בלבד. חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח מס' 1. 2. חייב התקנת מערכת רמזורים להכוונת התנועה ברמפות החד נתיבות. הבקשה מציגה פתרון חניה מתחת למבנה מס' 1, בהתאם להוראות התוכנית- יש להציג זאת בהתאמה למבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, בקשה להיתר עבור בניין מס' 1. בנוסף, יש להתייחס להוראה מס' 2 לעניין התקנת מערכת רמזורים והכוונת תנועה, נדרש להשלים. היות וכך אזי, תנאי להפקת היתר בבקשה הנוכחית יהיה הפקת היתר בבקשה 2023/270.00 וכן תנאי לתחילת עבודות בבקשה הנוכחית, יהיה סיום ביצוע החניה בבקשה 2023/270.00 הוראות בינוי (סעיף 4.2.2 א') הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג גוון וכחול האבן הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה- יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי סוג האבן המוצעת עבור תוספת הבניה הינה בהתאם לסוג האבן הקיימת. ניהול מי נגר (סעיף 4.1.2 י') יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש- יש להוסיף חישוב תכסית של חלחול מי נגר, ולעמוד בהוראות התוכנית. גדרות, עיצוב אדריכלי (סעיף 6.3) גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה- נדרש להוסיף פריסת גדרות סביב החלקה ולהציגן בגובה הנדרש לפי הוראות התוכנית. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה עפ"י סעיף 6.12: -הגדרות/ הבניין המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.		

-תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה שבתחום השטחים הציבוריים. תנאי לתעודת גמר -נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. -הסדרת ופיתוח רצועת הדרך לרבות המדרכה. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 953612 : -שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת : ניתן לאשר 716 מ"ר, מוצע 507.37 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים. -שטח שירות מעל הכניסה הקובעת : ניתן לאשר 081 מ"ר, מוצע 109.45 מ"ר, חורגים מעט מותר, יש לצמצם בהתאם להוראות התוכנית או לחילופין להשתמש בחלק מיתרת השטח העיקרי לצורכי שירות ולרשום זאת מתחת לטופס ראשון. תכסית הבניה- התכסית המרבית תהיה 45% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת מרתף מפלס 2.72 - (704.65) : מפלס זה הינו חניון תת קרקעי הממוקם מתחת לבניין מס' 1, המבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, התכנון תואם לאישור הסדרי תנועה. יש לציין שתוכנית קומה זו אינה נכללת במניין שטחי הבניה המותרים בבניין מס' 2, יש לתאם את התקדמות הליך הרישוי בין 2 בקשות אלו- שלא יתפספס עניין משמעותי לגבי התכנון העתידי. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה בדיקה סופית כי אכן תכנון החניות בשתי הבקשות מסוכרן בין הבקשות. תנאי להפקת היתר בבקשה הנוכחית יהיה הפקת היתר בבקשה 2023/270.00		

וכן תנאי לתחילת עבודות בבקשה הנוכחית, יהיה סיום ביצוע החניה בבקשה 2023/270.00 תוכנית קומת קרקע מפלס $-0.00 + (706.60)$: במפלס זה מוצג מחסן בהתאם להיתר קודם, בבקשה מס' 1998/168.00, יש לדייק את השרטוט. במידה ומוצע שטח אשר אינו אושר יש להציגו בהתאם. עפ"י הוראות התוכנית אין שטחים לתת הקרקע- במידה ויידרש שטח יהיה נדרש לבצע הקלה לניוד שטחים, וכל זה בכפוף לעמידה בזכויות הבניה. בנוסף, יש להוסיף מידות חוץ מלאות וברורות. תוכנית קומה א' מפלס $+2.45 + (709.15)$: במפלס זה מוצגת קומה קיימת בהתאם להיתר בניה קיים, למעט שינויים קלים- יש להתאים. יש להתאים את עניין השטחים הקיימים בהתאם להיתר בניה קיים. יש להציג מידות פנים וחוץ מלאות- המידות לא ברורות, ריהוט בסיסי. יש להציג גדרות בגבול מגרש, בהתאם להוראות התוכנית, וכן לציין מפלסים וגבהים כנדרש. יש להציג מיקום של פירים, פתרונות אשפה ובלוני גז. תוכנית קומה ב' מפלס $+5.70 + (712.40)$: במפלס זה מוצעת יחיד בשטח של כ- 170 מ"ר, תואם לנספח הבינוי, ניתן לאשר. תוכנית קומה ג' מפלס $+8.95 + (715.65)$: במפלס זה מוצעת יחיד בשטח של כ- 160 מ"ר, לא תואם לנספח הבינוי, מבוקשות 2 מרפסות גג בחזית דרומית מערבית ודרומית מזרחית- בשטח כולל של 10.23 מ"ר- אין מניעה לאשר את השינוי המוצע. תוכנית קומת גג מפלס $+12.20 + (718.90)$: תוכנית גג הכוללת מערכות טכניות וחדר עליה לגג, ניתן לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים שהוגשו טרם דיון : -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/05/2024, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיה האופטי. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה טרם אושרה, נדרש להשלים את הטיפול מולם. -חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/05/2024, תוספת 3 יח"ד, יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר. -חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 21/05/2024, "אין התנגדות לתוכנית, מוצע תוספת 2 יח"ד, מוצע 3 מק"ח עפ"י דרישת התקן התקן, בכפוף לאישור מחלקת תכנון תנועה פיזי". -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה טרם אושרה. -חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/05/2024, " כתנאי להיתר יש להציג למחלקת תכנון במאור שיטת עבודה המונעת נזק לתאורה בחזית המגרש". 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.		
טרם הדיון לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים- אישור ממחלקת שפ"ע וממחלקת דרכים. לא הוגש תצהיר מתכנן שלד נכון, התוכנית החלה כוללת סעיף תמ"א 38, יש למלא מתי אושר היתר הבניה המקורי ומה מספרו- במידה וההיתר המקורי הופק לפני שנת 1980 יהיה נדרש בהליך בקרה הנדסית. כמו"כ, יש להשלים פרסום לעניין שלביות ביצוע, ובהתאם לתיקונים יכול להיות שידרש פרסום לניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע. בנוסף, נדרש לתקן את הערות הטכניות המוצגות ע"ג ההרמוניקה שנבחנה.	14/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 953612 : -שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת : ניתן לאשר 716 מ"ר, מוצע 507.37 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים. -שטח שירות מעל הכניסה הקובעת : ניתן לאשר 081 מ"ר, מוצע 109.45 מ"ר, חורגים מעט מותר, יש לצמצם בהתאם להוראות התוכנית או לחילופין להשתמש בחלק מיתרת השטח העיקרי לצורכי שירות ולרשום זאת מתחת לטופס ראשון. תכסית הבניה- התכסית המרבית תהיה 45% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת מרתף מפלס -2.72 (704.65) : מפלס זה הינו חניון תת קרקעי הממוקם מתחת לבניין מס' 1, המבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, התכנון תואם לאישור הסדרי תנועה. יש לציין שתוכנית קומה זו אינה נכללת במניין שטחי הבניה המותרים בבניין מס' 2, יש לתאם את התקדמות הליך הרישוי בין 2 בקשות אלו- שלא יתפספס עניין משמעותי לגבי התכנון העתידי. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה בדיקה סופית כי אכן תכנון החניות בשתי הבקשות מסוכרן בין הבקשות. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (706.60) : במפלס זה מוצג מחסן בהתאם להיתר קודם, בבקשה מס' 1998/168.00, יש לדייק את השרטוט. במידה ומוצע שטח אשר אינו אושר יש להציגו בהתאם. עפ"י הוראות התוכנית אין שטחים לתת הקרקע- במידה ויידרש שטח יהיה נדרש לבצע הקלה לניוד שטחים, וכל זה בכפוף לעמידה בזכויות הבניה. בנוסף, יש להוסיף מידות חוץ מלאות וברורות. תוכנית קומה א' מפלס +2.45 (709.15) : במפלס זה מוצגת קומה קיימת בהתאם להיתר בניה קיים, למעט שינויים קלים- יש להתאים.		

יש להתאים את עניין השטחים הקיימים בהתאם להיתר בניה קיים. יש להציג מידות פנים וחוף מלאות- המידות לא ברורות, ריהוט בסיסי. יש להציג גדרות בגבול מגרש, בהתאם להוראות התוכנית, וכן לציין מפלסים וגבהים כנדרש. יש להציג מיקום של פירים, פתרונות אשפה ובלוני גז. תוכנית קומה ב' מפלס +5.70 (712.40) : במפלס זה מוצעת יחיד בשטח של כ- 170 מ"ר, תואם לנספח הבינוי, ניתן לאשר. תוכנית קומה ג' מפלס +8.95 (715.65) : במפלס זה מוצעת יחיד בשטח של כ- 160 מ"ר, לא תואם לנספח הבינוי, מבוקשות 2 מרפסות גג בחזית דרומית מערבית ודרומית מזרחית- בשטח כולל של 10.23 מ"ר- אין מניעה לאשר את השינוי המוצע. תוכנית קומת גג מפלס +12.20 (718.90) : תוכנית גג הכוללת מערכות טכניות וחדר עליה לגג, ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5329.00 מיום : 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום – עבור בינוי. קו הבניין כחול – קו בניין תת קרקעי. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין כפי שאושרו בתוכנית מס' 953612- לא נדרשות הקלות לחריגה בקווי בניין, ניתן לאשר. מפת המדידה לא כוללת התייחסות לעניין העצים הקיימים במגרש, יש להציגם בהתאם לתאום מול שפ"ע שטרם הושלם. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים בשלבויות, הבניה המוצעת קטנה ב- 200 מ"ר מזכויות הבניה שניתן לממש וכן מוצעת יחיד אחת פחות ממה שמותר, בנוסף טרם נבנה בנין מס' 1. חיזוק מבנים, תמ"א 38 (סעיף 4.1.2 א') היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה.		

הוגש תצהיר מתכנן שלד לא מדויק, יש להגיש עדכון לתצהיר זה. לא הוצג מס' היתר הבניה המקורי- במידה ויצא לפני 1980 יהיה נדרש להגיש מסמכי בקרה הנדסית. חניה (סעיף 6.2) 1. החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, ותהיה תת קרקעית בלבד. חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח מס' 1. 2. חייב התקנת מערכת רמזורים להכוונת התנועה ברמפות החד נתיבות. הבקשה מציגה פתרון חניה מתחת למבנה מס' 1, בהתאם להוראות התוכנית- יש להציג זאת בהתאמה למבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, בקשה להיתר עבור בניין מס' 1. בנוסף, יש להתייחס להוראה מס' 2 לעניין התקנת מערכת רמזורים והכוונת תנועה, נדרש להשלים. היות וכך אזי, תנאי להפקת היתר בבקשה הנוכחית יהיה הפקת היתר בבקשה 2023/270.00 וכן תנאי לתחילת עבודות בבקשה הנוכחית, יהיה סיום ביצוע החניה בבקשה 2023/270.00 הוראות בינוי (סעיף 4.2.2 א') הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג גוון וכחול האבן הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה- יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי סוג האבן המוצעת עבור תוספת הבניה הינה בהתאם לסוג האבן הקיימת. ניהול מי נגר (סעיף 4.1.2 י') יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש- יש להוסיף חישוב תכסית של חלחול מי נגר, ולעמוד בהוראות התוכנית. גדרות, עיצוב אדריכלי (סעיף 6.3) גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה- נדרש להוסיף פריסת גדרות סביב החלקה ולהציג בגובה הנדרש לפי הוראות התוכנית. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה עפ"י סעיף 6.12 :		

-הגדרות/ הבניין המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה. -תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. תנאי לתעודת גמר -נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. -הסדרת ופיתוח רצועת הדרך לרבות המדרכה. 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.		
הקלה מנספח בינוי	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
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.	15
	תאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית מול מחלקת שפ"ע.	16
	הריסת הגדרות בתחום השטחים הציבוריים.	17
	תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה בדיקה סופית כי אכן תכנון החניות בשתי הבקשות מסוכרן בין הבקשות.	18
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	19

20	הפקת היתר בתיק 2023/270.00 .
21	יש להמציא רוב קנייני

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בעלויות

לאחרונה הוכחת בעלות נבדקה בשנית ע"פ הנוהל, יש להעביר רוב קנייני הכולל את יורשיו של הבעלים המופיע על מחצית מהחלקה לבדיקה חוזרת של דסק שירות הלקוחות.

רקע לבקשה

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון-

טרם הדיון לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים- אישור ממחלקת שפ"ע וממחלקת דרכים.

לא הוגש תצהיר מתכנן שלד נכון, התוכנית החלה כוללת סעיף תמ"א 38, יש למלא מתי אושר היתר הבניה המקורי ומה מספרו- במידה וההיתר המקורי הופק לפני שנת 1980 יהיה נדרש בהליך בקרה הנדסית.

כמו"כ, יש להשלים פרסום לעניין שלביות ביצוע, ובהתאם לתיקונים יכול להיות שיידרש פרסום לניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע.

בנוסף, נדרש לתקן את הערות הטכניות המוצגות ע"ג ההרמוניקה שנבחנה.

הושלמו התנאים הנדרשים ממחלקת שפ"ע ומחלקת דרכים.

הוגש תצהיר מתכנן שלד מעודכן- אין צורך בהליך בקרה הנדסית בבקשה זו.

כיוון שהבקשה לא עומדת בהוראות של שלביות ביצוע- הבקשה נשלחה להליך פרסומי חוזר.

פרוט ההקלה שפורסמה :

-הקלה לשלביות ביצוע.

בפתיחת הבקשה פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי- יש להציג ע"ג ההרמוניקה המעודכנת.

ההקלה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 14/01/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 953612 :

-שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת :

ניתן לאשר 716 מ"ר, מוצע 524.29 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים.

-שטח שירות מעל הכניסה הקובעת :

ניתן לאשר 108 מ"ר, מוצע 101.24 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים.

ההרמוניקה כוללת הערות קטנות הדורשות דיוק- יש לבצען כנדרש כתנאי לדיון נוסף לרבות השלמת עניין הבעלות.

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 - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לאור חוות דעת משפטית
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2021/0357.00</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת שלוש בנינים חדשים כל בנין 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית סה"כ 12 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת זיאדה חלימה
עורך הבקשה	טויל בשיר
מתכנן השלד	גולאני נביל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל טואל סמטה 01 , שרפת

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4552	תחילת תוקף	01/05/2001			

תאור הבקשה

מדובר ב - 3 מגרשים ריקים , עליהם מוצעים 3 בנינים חדשים . במסגרת הבקשה מוצעת בניה כמפורט להלן: מוצעים 3 בנינים בני 4 קומות מעל קומת חניה כל אחד, ובהם 12 יח י"ד בסה"כ . בקומת החניון, לכל בניין מוצעות 5 חניות . למעט הבניין הימני מוצע מחסן אחד לכל בניין, מעלית, מדרגות ושרותים בחניה . בכל בניין מוצעות 4 יח"ד , אחת לכל קומה, הכוללות ממ"ד לכל דירה ומרפסת זיז לכל דירה . בקומת הגג מוצעת יציאה לגג מחדר המדרגות . במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות . התקבלה התנגדות לבקשה .

מידע קודם

מתאריך	
30/03/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
4552	

תחילת תוקף: 01/05/2001 ייעוד הקרקע: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023 החלטת הוועדה הייתה לסגור את תיק הבניין. ע"פ המלצת יועמ"ש הוועדה, עו"ד מיכאלי אילנית, הוועדה מקבלת את חוות הדעת המשפטית שניתנה בתיק זה ומחליטה לסגור את תיק הבניין. ע"פ חוות הדעת המשפטית של עו"ד סטפני שילר: לאחר בדיקה של הלשכה המשפטית לעניין ההתנגדות כולל בקשת מסמכים מעו"ד ג'בארה (כלל התהליך מתוּיֵק בארכיב האופטי) בסופו של דבר בוצע פניה למיסוי המקרקעין ע"י מנהלת הדסק אני פירו, ומברור מעמיק מולם התברר שהוגשו 2 עסקאות על אותה הקרקע, האחת ע"י אחד מבני היורשים והשניה ע"י בת היורשת אשר הושמטה מצו הירושה. ישנו הסבר ממיסוי מקרקעין לאור הסתירה בין שני מסמכי מס הרכוש הישראלי. ובהמשך לכך התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית הסופית בה מציעים לסגור את התיק עד להמצאת החלטת בית משפט עדכנית שתכריע בעניין הבעלויות בקרקע. לאחר מכן התיק נידון בערר בתאריך 04/06/2024 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת: "הודיעה העורר כי תוגש בקשה מתוקנת מטעמו בתוך 90 ימים עבור בינוי בהתאם לזכויות היחסיות הנטענות במקרקעין. אין מחלקות כי נדרש יהיה לקבל את מסמכי הבעלות בהתאם לנהלים העדכניים הקיימים בעיריית ירושלים. וועדת הערר לא		

רואה מניעה לתיקון הבקשה להיתר מושא הערר חלף הגשת בקשה להיתר חדשה, המדובר בסוגייה טכנית, ובלבד שזו תידרש לעמוד בכל הכללים והנהלים הקיימים כיום" על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין לכל אחד מהצדדים. בתאריך 21/07/2024 נשלח מייל לע"ב בו מבוקש לשלוח את המסמכים העדכניים לבדיקת אני פירו. ורק בהתאם לזאת התכנית תפתח לתיקונים. מברור אחרון מול אני פירו מיום 11.03.2025, ולאחר שניתנו לע"ב מספר הזדמנויות להשלמת המסמכים לרבות ישיבה פרונטלית מולו והתכתבויות במיילים אך בסופו של דבר מתברר כי לא הוגשו מסמכי בעלות עדכניים כנדרש. (התכתבויות מתויות בארכיב) ע"כ התיק מובא שוב להכרעת הוועדה באם לסגור את תיק הבניין בשנית.		
התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023 החלטת הוועדה הייתה לסגור את תיק הבניין. ע"פ המלצת יועמ"ש הוועדה, עו"ד מיכאלי אילנית, הוועדה מקבלת את חוות הדעת המשפטית שניתנה בתיק זה ומחליטה לסגור את תיק הבניין. ע"פ חוות הדעת המשפטית של עו"ד סטפני שילו : לאחר בדיקה של הלשכה המשפטית לעניין ההתנגדות כולל בקשת מסמכים מעו"ד ג'בארה (כלל התהליך מתוין בארכיב האופטי) בסופו של דבר בוצע פניה למיסוי המקרקעין ע"י מנהלת הדסק אני פירו, ומברור מעמיק מולם התברר שהוגשו 2	30/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

עסקאות על אותה הקרקע, האחת ע"י אחד מבני היורשים והשניה ע"י בת היורשת אשר הושמטה מצו הירושה. ישנו הסבר ממסוי מקרקעין לאור הסתירה בין שני מסמכי מס הרכוש הישראלי. ובהמשך לכך התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית הסופית בה מציעים לסגור את התיק עד להמצאת החלטת בית משפט עדכנית שתכריע בעניין הבעלויות בקרקע. לאחר מכן התיק נידון בערר בתאריך 04/06/2024 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת: "הודיעה הערר כי תוגש בקשה מתוקנת מטעמו בתוך 90 ימים עבור בינוי בהתאם לזכויות היחסיות הנטענות במקרקעין. אין מחלקות כי נדרש יהיה לקבל את מסמכי הבעלות בהתאם לנהלים העדכניים הקיימים בעיריית ירושלים. וועדת הערר לא רואה מניעה לתיקון הבקשה להיתר מושא הערר חלף הגשת בקשה להיתר חדשה, המדובר בסוגייה טכנית, ובלבד שזו תידרש לעמוד בכל הכללים והנהלים הקיימים כיום" על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין לכל אחד מהצדדים. בתאריך 21/07/2024 נשלח מייל לע"ב בו מבוקש לשלוח את המסמכים העדכניים לבדיקת אני פירו. ורק בהתאם לזאת התכנית תפתח לתיקונים. מברור אחרון מול אני פירו מיום 11.03.2025, ולאחר שניתנו לע"ב מספר הזדמנויות להשלמת המסמכים לרבות ישיבה פרונטלית מולו והתכתבויות במיילים אך בסופו של דבר מתברר כי לא הוגשו מסמכי בעלות עדכניים כנדרש. (התכתבויות מתוידקות בארכיב)		

ע"כ התיק מובא שוב להכרעת הוועדה באם לסגור את תיק הבניין בשנית.		
הצדדים נשמעו בפני וועדת הערר באריכות בכתב ובעל פה. בין הצדדים מחלוקת קניינית באשר להיקף הנכסים הכלולים בעיזבון אשר הצדדים להליך, מבקשי ההיתר והמתנגדים טוענים לזכויותיהם בעיזבון. הצדדים מנהלים הליכים נוספים ביניהם בגין מחלוקת כאמור בערכאות נוספות. במסגרת הדיון בפנינו, ולאחר שנשמעו הערות וועדת הערר הגיעו העורר, בהסכמת הוועדה המקומית, הודיע העורר כי תוגש בקשה מתוקנת מטעמו בתוך 90 ימים עבור בינוי בהתאם לזכויות היחסיות הנטענות במקרקעין. אין מחלוקת כי נדרש יהיה לקבל את מסמכי הבעלות בהתאם לנהלים העדכניים הקיימים בעיריית ירושלים. וועדת הערר לא רואה מניעה לתיקון הבקשה להיתר מושא הערר חלף הגשת בקשה להיתר חדשה, המדובר בסוגייה טכנית, ובלבד שזו תידרש לעמוד בכל הכללים והנהלים הקיימים כיום. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין לכל אחד מהצדדים. למעלה מן הצורך נוסיף ונציין, כי בדיון בפנינו הובהר כי קיימות בקשות נוספות למתן היתרים במקרקעין מושא הערר מאת יורשים נוספים לרבות המשיבים 2 - 16. תשומת לב הוועדה המקומית, כי יהיה עליה ליתן דעתה לעת דיון בסוגיית התימוכין הקנייניים, לכלל הבקשות המצויות בפניה ולעובדה כי בין הצדדים קיימת מחלוקת באשר להיקף הנכסים והמקרקעין הכלולים בעיזבון. אין באמור כדי לקבוע מסמרות כלשהן בסוגיית התימוכין הקנייניים או לכבול את שיקול דעתה של הוועדה המקומית בהקשר זה. הוועדה המקומית תבחן את הסוגייה בהתאם לנסיבות שיוצגו בפניה ומלתן ייעוץ משפטי מאת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית. הערר נמחק, אין צו להוצאות. "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש."	04/06/2024	החלטת ועדת ערר : לדחות במתכונת המוצעת
ע"פ המלצת יועמ"ש הוועדה, עו"ד מיכאלי אילנית, הוועדה מקבלת את חוות הדעת המשפטית שניתנה בתיק זה ומחליטה לסגור את תיק הבניין.	21/06/2023	דיון בועדת משנה : לסגור את תיק הבנין

ע"פ חוות הדעת המשפטית של עו"ד סטפני שילן : לאחר בדיקה של הלשכה המשפטית לעניין ההתנגדות כולל בקשת מסמכים מעו"ד ג'בארה (כלל התהליך מתוּיֵק בארכיב האופטי) בסופו של דבר בוצע פניה למיסוי המקרקעין ע"י מנהלת הדסק אני פירו, ומברור מעמיק מולם התברר שהוגשו 2 עסקאות על אותה הקרקע, האחת ע"י אחד מבני היורשים והשניה ע"י בת היורשת אשר הושמטה מצו הירושה. ישנו הסבר ממיסוי מקרקעין לאור הסתירה בין שני מסמכי מס הרכוש הישראלי. ובהמשך לכך התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית הסופית בה מציעים לסגור את התיק עד להמצאת החלטת בית משפט עדכנית שתכריע בעניין הבעלויות בקרקע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4552 תחילת תוקף : 01/05/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 ונדחה לצורך השלמת תנאים לדיון התקבל דחיה מאיכות סביבה, תברואה ושפ"ע. כעת יש במערכת את האישורים של המחלקות הנדרשות להשלמה : היחידה לאיכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י שירה אדלר בתאריך 03/08/2022 אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 08/08/2022 אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 31/01/2023 התקבלה התנגדות במערכת לבקשה, הוחלט כי העניין ייבדק לאחר השלמת כל התנאים טרם דיון וזאת יהיה בהתאם להתייעצות מול הלשכה המשפטית.	12/06/2023	חוות דעת תכנונית

תמצית ההתנגדות התקבל ע"י עו"ד מוהנד ג'בארה : טענתו כי הבעלות על המגרשים היא של המתנגדים ולא של המבקשת שהערימה על העיריה והציגה להם אישורים שאינם נכונים, כמו"כ הוא מדגיש כי גם בית המשפט לא קיבל את עתירתה לאשר לה לבקש היתרי בניה בחלקות הנ"ל. בתאריך 07/03/2022 פנתה הבוחנת ללשכה המשפטית בבקשה לבדוק את עניין הבעלויות כפי שמופיע בכתבי המתנגדים ע"י עו"ד ג'בארה לפיו המבקשת אינה בעלים כלל אלא המתנגדים. לאחר בדיקה של הלשכה המשפטית לעניין ההתנגדות כולל בקשת מסמכים מעו"ד ג'בארה (כלל התהליך מתווק בארכיב האופטי) בסופו של דבר בוצע פניה למיסוי המקרקעין ע"י מנהלת הדסק אני פירו, ומברור מעמיק מולם התברר שהוגשו 2 עסקאות על אותה הקרקע, האחת ע"י אחד מבני היורשים והשניה ע"י בת היורשת אשר הושמטה מצו הירושה. ישנו הסבר ממיסוי מקרקעין לאור הסתירה בין שני מסמכי מס הרכוש הישראלי. ובהמשך לכך התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית הסופית בה מציעים לסגור את התיק עד להמצאת החלטת בית משפט עדכנית שתכריע בעניין הבעלויות בקרקע. לאור כל האמור לעיל מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את הצדדים לוועדת התנגדויות או שאכן יש לסגור התיק כפי שהובן מתשובת הלשכה המשפטית.		

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 ונדחה לצורך השלמת תנאים לדיון- כעת התנאים הושלמו. התקבלה התנגדות במערכת לבקשה, הוחלט כי העניין ייבדק לאחר השלמת כל התנאים טרם דיון וזאת יהיה בהתאם להתייעצות מול הלשכה המשפטית. תמצית ההתנגדות התקבל ע"י עו"ד מוהנד ג'בארה : טענתו כי הבעלות על המגרשים היא של המתנגדים ולא של המבקשת שהערימה על העיריה והציגה להם אישורים שאינם נכונים, כמו"כ הוא מדגיש כי גם בית המשפט לא קיבל את עתירתה לאשר לה לבקש היתרי בניה בחלקות הנ"ל. כעת לאחר שהושלמו התנאים הנדרשים התיק מובא להכרעת הוועדה בעניין ההתנגדות להלן הסבר : בתאריך 07/03/2022 פנתה הבוחנת ללשכה המשפטית בבקשה לבדוק את עניין הבעלויות כפי שמופיע בכתבי המתנגדים ע"י עו"ד ג'בארה לפיו המבקשת אינה בעלים כלל אלא המתנגדים. לאחר בדיקה של הלשכה המשפטית לעניין ההתנגדות כולל בקשת מסמכים מעו"ד ג'בארה (כלל התהליך מתויק בארכיב האופטי) בסופו של דבר בוצע פניה למיסוי המקרקעין ע"י מנהלת הדסק אני פירו, ומברור מעמיק מולם התברר שהוגשו 2 עסקאות על אותה הקרקע, האחת ע"י אחד מבני היורשים והשניה ע"י בת היורשת אשר הושמטה מצו הירושה. ישנו הסבר ממיסוי מקרקעין לאור הסתירה בין שני מסמכי מס הרכוש הישראלי. ובהמשך לכך התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית הסופית בה מציעים לסגור את התיק עד להמצאת החלטת בית משפט עדכנית שתכריע בעניין הבעלויות בקרקע. לאור כל האמור לעיל מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את הצדדים לוועדת התנגדויות או שאכן יש לסגור התיק כפי שהובן מתשובת הלשכה המשפטית.	12/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התקבלה דחיה ע"י אדלר שירה מתאריך 14/02/2022 לאחר שלא התקבלו כל המסמכים הנדרשים במערכת. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת תברואה בגין אי השלמת המסמכים הנדרשים. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת שפ"ע בגין אי השלמת המסמכים הנדרשים. תיקון תכנית a.	20/07/2022	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
את התנאים הבאים : התקבלה דחיה ע"י אדלר שירה מתאריך 14/02/2022 לאחר שלא התקבלו כל המסמכים הנדרשים במערכת. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת תברואה בגין אי השלמת המסמכים הנדרשים. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת שפ"ע בגין אי השלמת המסמכים הנדרשים. תיקון תכנית a.	11/07/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4552 תחילת תוקף : 01/05/2001	11/07/2022	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 2317 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיימים נספחי בינוי עקרוניים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 25/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מעל קומת מרתף מס' קומות מוצע : מוצעות 4 קומות מעל קומת מרתף עבור חניה. המוצע עומד במותר.		

גבהים הגובה הסופי על פי התכנית : 16 מ' פירוט הגבהים מוצע : כל בניין בגובה של כ-15 מ' מעל הקרקע. לא נמצאו חריגות מהגובה המותר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : אין הגבלה בתכנית על מספר יח"ד. מס' יח"ד מוצע : 12 יח"ד ב-3 בנינים. יח"ד עומדות בשטח מותר ליח"ד, אין מניעה לאשר את מס' יח"ד המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 120% משטח המגרש נטו, דהיינו : שטח המגרש : מגרש 1 : $532 \text{ מ"ר} * 120\% = 638.4 \text{ מ"ר}$ מגרש 2 : $473 \text{ מ"ר} * 120\% = 567.6 \text{ מ"ר}$. מגרש 3 : $547 \text{ מ"ר} * 120\% = 656.4 \text{ מ"ר}$ שטח עיקרי מוצע : מגרש 1 : 551.6 מ"ר. מגרש 2 : 467.88 מ"ר מגרש 3 : 542.21 מ"ר		

השטחים המוצעים עומדים במותר. בקומת החניה מוצעים שרותים ע"ח שטח שרות, מאחר ומדובר בשטח עיקרי לא ניתן להציע בקומת המרתף, יש להסיר את השרותים המוצעים. שטחי שרות : שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : שטחי מחסנים לרבות הסקה וכד' : 8% משטח הבניה המירבי, דהיינו : מגרש 1 : לא מוצעים בו שטחי שרות עבור מחסנים, ע"כ לא רלוונטי. מגרש 2 : $567.6 \text{ מ"ר} * 8\% = 45.4 \text{ מ"ר}$. מגרש 3 : $656.4 * 8\% = 52.512 \text{ מ"ר}$. מוצעים שטחי שרות עבור מחסנים : מגרש 2 : 12.25 מ"ר. מגרש 3 : 12.25 מ"ר. המוצע עומד במותר. שטחי חדר המדרגות , בהתאם לתקן, מוצעים שטחים עבור חדרי מדרגות בסך : במגרש 1 : 71.16 מ"ר. במגרש 2 : 74.56 מ"ר. במגרש 3 : 87.64 מ"ר. עומד במותר. בקומת הגג יש לחשב את שטחי חדר המדרגות לעליה לגג חניה תת קרקעית בהתאם לתקן, מוצעת חניה בקומת המרתף בסך : במגרש 1 : 151.49 מ"ר. במגרש 2 : 116.77 מ"ר. במגרש 3 : 135.55 מ"ר.		

עומד במותר, מוצעות 5 חניות לכל מבנה כאשר יש רק 4 יח"ד, אין מניעה לאשר, התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה. מוצעים שרותים בקומה זו ע"ח שטחי שרות, לא ניתן לאשר מאחר ומדובר בשטח עיקרי- נדרש להסיר. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, מוצעים ממ"ד לכל דירה בסך: כ-15 מ"ר לדירה, מותר 9.00 מ"ר נטו+ קירות, שאר השטח מוצע ע"ח עיקרי. עומד במותר. ממדים בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני, הממ"דים מוצעים בתוך הדירות. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית לכל הדירות בכל הקומות למעט קומות הקרקע. עומק המרפסות הוא 1.5 מ'. שטחן: בין 6.00-8.00 מ"ר. מותר לכל דייר מרפסת זיז בשטח של עד 12.00 מ"ר, ועומק 1.5 מ'- עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי מדובר בבעלים אחד לכל החלקות.		

לעניין ההתנגדויות בוצע ייעוץ משפטי עם מלכא דורון, וב-15/03/2022 התקבלה חוו"ד מממנו שחסרים בהתנגדותו של עו"ד ג'אברה נספחים ד', ה', ו-ו'. נשלחה לו בקשה להשלמה, הוא שלח שוב את ההתנגדות, הנספחים נשלחו לעו"ד מלכא ב-25/05/2022 אולם לא התקבלה תשובה מעו"ד מלכא. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור ע"י שעיו גאולה מתאריך 23/01/2022 אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : לא נדרש התקבל אישור מאדריכל העיר ע"י שלומי אמסלם מתאריך 15/12/2021, בהערה צוין כי מדובר ב12 יח"ד ולכן מאושר אוטומטית. התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י אירינה לרנר מתאריך 03/02/2022, כאשר התנאים מוטמעים במערכת. התקבלה דחיה ע"י אדלר שירה מתאריך 14/02/2022 לאחר שלא התקבלו כל המסמכים הנדרשים במערכת. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת תברואה בגין אי השלמת המסמכים הנדרשים. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת שפ"ע בגין אי השלמת המסמכים הנדרשים. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת , כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגד והמלצת הבוחן בעניין :		

תמצית ההתנגדות : בא כח המתנגדים טוען כי הבעלות על המגרשים היא של המתנגדים ולא של המבקשת שהערימה על העיריה והציגה להם אישורים שאינם נכונים, כמו"כ הוא מדגיש כי גם בית המשפט לא קיבל את עתירתה לאשר לה לבקש היתרי בניה בחלקות הנ"ל. תגובת המחלקה : , לאחר מילוי התנאים הנדרשים טרם וועדה, ותיקון התכנית, ההתנגדויות ייבחנו ע"י הלשכה המשפטית.		
	05/08/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור משרד הבריאות	
4	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
6	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר	

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	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
15	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
16	רישום התצ"ר
17	אישור חברת החשמל
18	התחייבות משפטית להעברת השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום חלקתם לעיריית ירושלים ללא תמורה.
19	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני

המלצת האגף **מובא להכרעת הוועדה**

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023 החלטת הוועדה הייתה לסגור את תיק הבניין.

ע"פ המלצת יועמ"ש הוועדה, עו"ד מיכאלי אילנית, הוועדה מקבלת את חוות הדעת המשפטית שניתנה בתיק זה ומחליטה לסגור את תיק הבניין.

ע"פ חוות הדעת המשפטית של עו"ד סטפני שילר :

לאחר בדיקה של הלשכה המשפטית לעניין ההתנגדות כולל בקשת מסמכים מעו"ד ג'בארה (כלל התהליך מתויק בארכיב האופטי) בסופו של דבר בוצע פניה למיסוי המקרקעין ע"י מנהלת הדסק אני פירו, ומברור מעמיק מולם התברר שהוגשו 2 עסקאות על אותה הקרקע, האחת ע"י אחד מבני היורשים והשניה ע"י בת היורשת אשר הושמטה מצו הירושה. ישנו הסבר ממיסוי מקרקעין לאור הסתירה בין שני מסמכי מס הרכוש הישראלי.

ובהמשך לכך התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית הסופית בה מציעים לסגור את התיק עד להמצאת החלטת בית משפט עדכנית שתכריע בעניין הבעלויות בקרקע.

לאחר מכן התיק נידון בערר בתאריך 04/06/2024 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת :

"הודיעה העורר כי תוגש בקשה מתוקנת מטעמו בתוך 90 ימים עבור בינוי בהתאם לזכויות היחסיות הנטענות במקרקעין. אין מחלוקת כי נדרש יהיה לקבל את מסמכי הבעלות בהתאם לנהלים העדכניים הקיימים בעיריית ירושלים. וועדת הערר לא רואה מניעה לתיקון הבקשה להיתר מושא הערר חלף הגשת בקשה להיתר חדשה, המדובר בסוגייה טכנית, ובלבד שזו תידרש לעמוד בכל הכללים והנהלים הקיימים כיום"

על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין לכל אחד מהצדדים.

בתאריך 21/07/2024 נשלח מייל לע"ב בו מבוקש לשלוח את המסמכים העדכניים לבדיקת אני פירו. ורק בהתאם לזאת התכנית תפתח לתיקונים.

מברור אחרון מול אני פירו מיום 11.03.2025, ולאחר שניתנו לע"ב מספר הזדמנויות להשלמת המסמכים לרבות ישיבה פרונטלית מולו והתכתבויות במיילים אך בסופו של דבר מתברר כי לא הוגשו מסמכי בעלות עדכניים כנדרש.

(התכתבויות מתווקות בארכיב)

ע"כ התיק מובא שוב להכרעת הוועדה באם לסגור את תיק הבניין בשנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2013/0252.04</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, גדר בגובה עד 1.50 מטר, התקנת מעלית פנימית, חפירה ומילוי, עבודות הריסה, פרגולה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, שינויים ללא תוספת שטחים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים בבנין הקיים, הוספת מחסנים והגבהת גג רעפים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת נינו מלכה
עורך הבקשה	אדריכל רוזנשטיין מסיו אהר
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

משמר העם 16 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	91	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30007ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2013/252 – הופק ב- 14/01/2018

2013/252.02 – הופק בתאריך 05/04/2021 הארכת תוקף להיתר קודם. ההיתר בתוקף עד 16/01/2024.

הבקשה הנוכחית נפתחה במערכת ב-08/2023, דהיינו טרם פקיעת תוקף חידוש ההיתר הקודם. היות וכך ניתן להתייחס להיתר הקודם כפעיל.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בית פרטי בין 3 קומות וחלל גג רעפים.

הבניין נימצא ברחוב משמר העם 16 קטמון הישנה, גוש : 30007, חלקה : 91.

מצב מוצע :

במסגרת הבקשה מוצע :

בקומת המרתף מוצע מחסן עבור דירה מס' 1, חדר טכני, חצרות אנגליות, חניה לא מקורה וקירות פיתוח.

בקומת הקרקע מוצע פרצת פתח גדול בחזית מערבית, מוצעים עמודי פרגולה, מוצעת מרפסת שירות, מעלית פנימית ויצירת חדר מדרגות עבור יחידת דיור מס' 2.

בקומה א' מוצעת מרפסת זיז, מ. שירות, שינויים פנימיים

בקומה ב' מוצע שינוי פנים בקומה ותוספת מרפסת גג ומעלית

קומה גג- מוצעות מרפסות גג פתוחות, מ. שירות מעלית וח. מדרגות פנימי. בקומה זו מוצע הגבה של גג הרעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

הקלה בגובה של 1.20 מ'

תום מועד להגשת התנגדויות : 29/08/2023.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 91.

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

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
02/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחות את הבקשה המוצעת היות ומוצע הגבהת חלל גג הרעפים בגבול סטיה ניכרת מהוראות התוכנית לעניין מס' קומות וגובה בניה. כתוצאה מהגבהה זו שטחי השירות המוצעים בקומה זו מהווים סטיה ניכרת לעניין שטחים. כמו כן מוצעות מ. שירות אשר אינן עומדת בהנחיות, וכן מ. שירות קיימות אשר מוצע להן מקום חדש וגם הן אינן עומדות בהנחיות. כמו כן התיק הובא להכרעת הוועדה בדבר הצורך בפרסום לעניין בניה בחריגה בקונטור בניין קיים- הוועדה הכריעה שאין צורך בפרסום נוסף, כרגע הבינו זהה בקונטור למה שאושר בהיתר המקורי במס' בקשה 2013/525.00, כך שההכרה בפרסום זה מתייתרת.

הגדרות שונו מבחינת הגבהים והנראות בהתאם לדרישת מחלקת השימור- אין צורך בהקלה כלשהיא לעניין גובה גדרות. הוגשה בקשה מתוקנת בהתאם להוראות הבדיקה. התנאים שהושלמו: -אישור איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/12/2024, "חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות". -אישור הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/11/2024, "אין התנגדות לתוכנית מוצע 2 מק"ח עבור 1 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר אישור רשות תמרור"- -אישור מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 23/01/2025. התייחסות מפורטת לכלל הסעיפים שתוקנו מופיעה בפרוט בחו"ד, ניתן לקדם את הבקשה ולהעבירה לגורמים בהתאם למפורט.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחות את הבקשה המוצעת היות ומוצע הגבהת חלל גג הרעפים בגבול סטיה ניכרת מהוראות התוכנית לעניין מס' קומות וגובה בניה. כתוצאה מהגבהה זו שטחי השירות המוצעים בקומה זו מהווים סטיה ניכרת לעניין שטחים. כמו כן מוצעות מ. שירות אשר אינן עומדת בהנחיות, וכן מ. שירות קיימות אשר מוצע להן מקום חדש וגם הן אינן עומדות בהנחיות.	06/03/2025	חוות דעת תכנונית

כמו כן התיק הובא להכרעת הוועדה בדבר הצורך בפרסום לעניין בניה בחריגה בקונטור בניין קיים- הוועדה הכריעה שאין צורך בפרסום נוסף, כרגע הבינו זהה בקונטור למה שאושר בהיתר המקורי במס' בקשה 2013/525.00, כך שההכרה בפרסום זה מתייתרת. הגדרות שונו מבחינת הגבהים והנראות בהתאם לדרישת מחלקת השימור- אין צורך בהקלה כלשהיא לעניין גובה גדרות. הוגשה בקשה מתוקנת בהתאם להוראות הבדיקה. התנאים שהושלמו : -אישור איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/12/2024, "חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות". -אישור הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/11/2024, "אין התנגדות לתוכנית מוצע 2 מק"ח עבור 1 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר אישור רשות תמרור"- -אישור מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 23/01/2025. להלן הסעיפים שתוקנו- סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8- הגבהת הקומה הרביעית תוקנה והונמכה בהתאם להוראות התוכנית, לא מבוקשים שטחים נוספים ממה שאושר בעבר, גובה מרזב הגג הינו בהתאם להוראות התוכנית ושיפוע הגג הינו בשיעור 30% בהתאם להוראות התוכנית, ניתן לאשר. קווי בניין : חריגות מקווי הבניין- החריגות בוטלו ובהרמוניקה המתוקנת אין שינוי בקונטור בינוי מאושר, ניתן לאשר. מס' קומות : ע"פ סעיף 9 ב' "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."		

הגבהת מפלס המרזב מוצעת בהתאם להוראות התוכנית, הגובה המותר בתב"ע מייצר קומה מובלעת בגג הרעפים שניתן לאשרה במסגרת תוכנית זו- אין תוספת שטחי בניה למעט שינוי במרפסת גג פתוחה, ניתן לאשר. גובה בניה : ע"פ סעיף 9 ג' 1 : "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נושא הבקשה הקומה הראשונה תחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. גובה המרזב המוצע הינו 11.62 מ', ששווים ל- 10 מ' בעקבות גובה החלל הקיים בקומה הראשונה- ניתן לאשר את הגובה המוצע. בנוסף, מצוין ע"ג הבקשה שאחוז השיפוע המבוקש הינו 30%, כפי הוראות התוכנית, ניתן לאשר. ש. עיקרי : ע"פ סעיף 9 : "...באזור מגורים 1 מיוחד חלות ההוראות הכללות בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1..." שטח המגרש 500 מ"ר ע"פ טבלת השטחים בתוכנית המתאר למגרש פחות מ-1000 מ"ר אחוזי הבניה יהיו 75%. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $500 * 75\% = 375$ מ"ר סה"כ שטח מותר הקלה כמותית 6% : 30 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע + 6% = $375 + 30 = 405$ סה"כ שטח קיים ע"פ היתר : 402.62 מ"ר. סה"כ עיקרי קיים בפועל : 402.62 מ"ר ניתן לראות כי סה"כ שטחי הבניה מכוח התב"ע והקלה כמותית נוצלו בהיתר קודם, לא מוצעים שטחים חדשים. מרפסת גג : בחלל גג הרעפים מוצעות מרפסות גג. מרפסת הפונה לכיוון חזית מערבית – מבוקשת מתוך השטח העיקרי הקיים, בהתאם למותר וניתן לאשר, מרפסת זו מוקפת ב- 3 קירות אולם גובהם נמוך מאד, כגובה מעקה מרפסת כך שלא נדרש לחשב שטח זה כ"עיקרי" מן הדין.		

בצידי המרפסת מוצעים חללים הנמוכים מ- 220 ס"מ, שטחים שלא נדרש לחשב בהתאם לתקנות הבניה. מרפסת הפונה לכיוון חזית מזרחית – ע"פ היתר קודם המרפסת קיימת, מוצע תוספת שטח מינורי למרפסת זו, 3.57 מ"ר, והתוספת הינה ע"מ ליצר חזית נאה מבחינה שימורית, רוב התוספת הינה ליצר מן מעקה של מרפסת באזור זה, אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : בקומה א' מפלס +4.22 בוקשה מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית מערבית- מרפסת זו הוסרה מהבקשה, אין מניעה לאשר. מרפסות שירות מוצעות : מרפסת שירות מוצעת בקומת הקרקע- המרפסת המוצעת הינה עבור שירות המטבח- המרפסת תוקנה בהתאם להנחיות שפורטו, ניתן לאשר. מרפסת שירות מוצעת בקומה מפלס +7.42- המרפסת המוצעת הינה עבור שירות מחדר האמבטיה- המרפסת תוקנה בהתאם להנחיות שפורטו, ניתן לאשר. מרפסות שירות בקומת חלל הגג – מרפסות אלו הוסרו מהבקשה, ניתן לאשר. מרפסות שירות קיימות : בהיתר קודם אושרו מרפסות שירות, וכעת מבקש ע"ב לשנות את מיקומם בהתאם לשינויים הפנימיים- תכנון מרפסות אלו תוקן בהתאם להנחיות, ניתן לאשר. מעלית : כחלק משיפור הנגישות לדירות מוצעות 2 מעליות עבור 2 יח"ד. מעלית פרטית עבור כל דירה. מעלית 2 ליח"ד 2 מתוכננת מח. מדרגות חיצוני אך פרטי לדירה זו ומגישה את הדירה עד לקומה בחלל הגג, ומעלית עבור יח"ד 1 מתוכננת מפנים הדירה ומנגישה את הקומה השניה של הדירה. המעליות מתוכננות בתחום קווי הבניין וכחלק מהמבנה הקיים. - שטחן חושב פעם אחת כמערכות טכניות, ניתן לאשר. חדר מדרגות : לא מבוקש שינוי בתכנון חדר המדרגות, ניתן לאשר בהתאם להיתר בניה קיים. מחסנים : מוצג חישוב המראה את השטח הקיים לכל דירה ועמידה ב-8% לשטח מחסן. ניתן לאשר.		

ח. טכני : מוצע חדר טכני כאשר מתוכננת אליו מבואת גישה. היות והתוכנית החלה בחלקה אינה נוגעת בשטחים וכפופה לתוכנית המתאר 62 ניתן לקבל חדר טכני בשטח של 2% מהבינוי. שטח החדר המוצע הינו : 5.95 מ"ר. יש להגיש חישוב 2% מסה"כ השטח העיקרי הקיים ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר. - ניתן לאשר עד 10 מ"ר, עומדים במותר. פרגולה : כנוהל מחלקתי לא ניתן לבקש פרגולה בבקשה להיתר ויש לאשרה ע"פ תקנות הפטור- הפרגולה הוסרה מהבקשה, בהתאם לנדרש. חניה : הבקשה מציעה 2 מקומות חניה פתוחות בחזית צפונית, מזרחית בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, ניתן לאשר. חצר אנגלית : מבוקשת בבקשה המתוקנת חצר אנגלית אחת בחזית מערבית אשר תוקנה בהתאם לתקנות, כולל הוספת חתכים- ניתן לאשר.		
לדחות במתכונת התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומוצע הגבהת חלל גג הרעפים בגבול סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין מס' קומות וגובה בניה. כתוצאה מהגבה זו שטחי השירות המוצעים בקומה זו מהווים סטיה ניכרת לעניין שטחים. כמו כן מוצעות מ. שירות אשר אינן עומדות בהנחיות, וכן מ. שירות קיימות אשר מוצע להן מקום חדש וגם הן אינן עומדות בהנחיות. כמו כן התיק הובא להכרעת הוועדה בדבר הצורך בפרסום כמפורט להלן : קיים חידוש היתר בניה קודם בתיק מס' 2013/252.02 שכפי שפורט בגוף ההמלצה הינו בתוקף. היתר זה מאשר את הבינוי והחריגות הקיימים. כעת מוצעים שינויים מינוריים בחזית צפונית. השינויים כוללים שינוי זווית עגולה לחדה, יישור נישה קיימת והצמחת הקיר בקומה א' ע"ג קונטור קיים ומאושר	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בהיתר בקומת הקרקע . כלל השינויים הינם בגבול המסגרת הקיימת בהיתר. היות והתיק עבר הליך פרסום לפי 149 לחוק, הובא נושא החריגות המינוריות הללו להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהליך הפרסום שהתבצע כרלוונטי גם לנושא זה כפי הנדרש בסעיף 10. ו שבהוראות התב"ע: "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה הכוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה..." הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד. כמו כן יש לקבל את הסבר מע"ב עבור הגבהת גדר מעבר ל-1.5 מ' כפי שמפורט בסוג העבודה בטופס 1. מעבר לכך התקבלה דחיה ממחלקת שימור, איכות הסביבה, תיק לא הופנה להסדרי תנועה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." יצויין כי ע"פ תיק המידע בסעיף 6 גובה או הקטנת מרווחים תהווה סטייה ניכרת, ניתן לראות ע"פ המצוטט מעלה כי בתב"ע החלה בחלקה 2878 פרמטרים אלו אינם מהווים סטייה ניכרת וככל הנראה חלה טעות ברשום בתיק המידע. מוצעת הגבהת קומה רביעית אשר מהווה סטייה ניכרת ממס' הקומות המותר, ראה הרחבה בסעיף מס' קומות וגובה בניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6628 שהוגש מיום 28/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חצרות אנגליות בקומת המרתף, חניה במרווח, שינוי / הגדלה בח. מדרגות הקיים (ביחס להיתר הקודם) , שינוי קיר עגול לזווית ישרה בחזית צפונית, מדרגות פיתוח במרווח, עמודי פרגולה בחזית מערבית, מרפסת גג, מרפסת זיז.		

החריגות יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים וכן פורטו לעיל בהכרעת הוועדה. מס' קומות : ע"פ סעיף 9, ב"מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." היות ומוצע הגבהת מפלס המרזב מעבר לגובה המותר בתב"ע נוצרת קומה רביעית שאיננה מובלעת בחלל גג הרעפים כפי שמותר בתב"ע , ואשר קומה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר ויש לצמצם את הגובה, ראה הרחבה בסעיף גובה הבניה. גובה בניה : ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופיני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "....יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבנין נושא הבקשה הקומה הראשונה תחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות התב"ע בכ-1.20 מ' כאשר בתהליך הפרסום אשר בוצע בתיק פורסמה ההקלה אודות החריגה. לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת היות והגבהת המרזב מעבר למותר ע"פ תב"ע מוסיפה קומה שאיננה ניתנת לאישור היות וקיימת סטיה ניכרת לקומות. יש לצמצם את הגובה המרזב ע"פ הנחיות התב"ע ולהסיר את ההקלה. כמו כן יש לציין אחוז שיפוע לגג.		

ש. עיקרי : ע"פ סעיף 9 : "...באזור מגורים 1 מיוחד חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1..." שטח המגרש 500 מ"ר ע"פ טבלת השטחים בתכנית המתאר למגרש פחות מ-1000 מ"ר אחוזי הבניה יהיו 75%. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $500 * 75\% = 375$ מ"ר סה"כ שטח מותר הקלה כמותית 6% : 30 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע + 6% = $375 + 30 = 405$ מ"ר סה"כ שטח קיים ע"פ היתר : 407.98 מ"ר. סה"כ עיקרי קיים בפועל : 405.8 מ"ר (~405) ניתן לראות כי סה"כ שטחי הבניה מכח התב"ע והקלה כמותית נוצלו בהיתר קודם. בבקשה לא מוצעים שטחים עיקריים. יצוין כי מבוקשים שינויים פניים הכוללים תזוזת שטחים והוספת שטחי שירות, אך סה"כ השטח העיקרי נותר כשהיה. יש לוודא לאחר כלל התיקונים הנדרשים כי עדיין קיימת עמידה בשטחי הבניה. ממ"ד : ע"פ היתר קודם קיימים ממ"דים עבור 2 יח"ד. היות והיתר קודם טרם מומש מבוקשים כעת שינויים מינוריים. ניתן לאשר את המבוקש הן ע"פ ההרחבה בסעיף קוי בניין וכן היות וע"פ התקנות ניתן לבנות עד גבול חלקה. שטחי הממ"ד המוצעים הינם כ – 12 מ"ר ברוטו, כנדרש ע"פ הג"א. מרפסת גג : בחלל גג הרעפים מוצעות מרפסות גג.		

מרפסת הפונה לכיוון חזית מערבית – לא ניתן לאשרה היות ומוצעת כהמשכית למרפסת שירות, לא ניתן לאשר הן מצד מרפסת השירות והן מצד הפונקציות שהינן משירות לשירות. בנוסף נחשבת לשטח עיקרי היות והנה בין 3 קירות. לא מובן מה השטח האטום המוצע בשני הצדדים, כנוהל באגף לא מאשרים שטחים אטומים. מרפסת הפונה לכיוון חזית מזרחית – ע"פ היתר קודם המרפסת קיימת, כעת מבוקשים קירות הקיפיים אשר הופכים את האזור הכלוא לשטח עיקרי. יש להחזיר המצב לקדמותו כפי שאושר בהיתר. כמו כן את התוספת על הקיים לא ניתן לאשר היות וכנוהל אגפי לא מאשרים מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג. יש לצמצם ולהחזיר למצב המאושר. מרפסת זיז : בקומה א' מפלס +4.22 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית מערבית. המרפסת חורגת חלקה מקו בניין אחורי. להלן בחינת המרפסת : שטח- כ-4.47 מ"ר. ע"פ תקנות חישובי שטחים שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מדובר במרפסת זיז יחידה בדירה ובבנין, השטח עומד במותר. עומק- כ- 1.57 מ'. בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' בכפוף לעמידה בנושא שטח ומרווח. בעומק העולה על 1.5 מ' יש לפרסם הקלה. יש לצמצם ל - 1.5 מ' בדיוק ע"מ להימנע מפרסום חוזר. במידה והתיק יופנה לפרסום ניתן לפרסם במקום לצמצם. מרווח- כ- 1.20 מ'. בתכניות בהן קוי הבניין סומנו ע"פ מתאר 62 מקו בניין אחורי מותרת חריגה של 1.5 מ'. יצויין כי מרווח נמדד מקו הבניין. המרווח עומד בתקנות. צמד מרפסות : כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז בודדת בחזית.		

המרפסת המוצעת הינה עבור דירה מס' 1. היות ובמקרה נוכחי זה מדובר בבניין אופייני, וכן קיימות סה"כ 2 יח"ד בבניין כאשר מבחינה תכנונית לא מתאפשר צמד היות ולדירה מס' 2 שהינה במפלס הבא קיימות מרפסות גג, וכן קומת הקרקע איננה נחשבת למרפסת אלא לחצר, היות וכך יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש לשוב ולהשלים התנאי. 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 שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית מתאר 62 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 מרפסות שירות מוצעות: מרפסת שירות מוצעת בקומת הקרקע- המרפסת המוצעת הינה עבור שירות המטבח, יש לוודא עמידה בשטח ע"פ ההנחיות וכן חלון חיצוני רחב, לא ניתן לצאת ממרפסת זו לחצר. כמו כן הקירות המפרידים מהשטח העיקרי אינם קירות אבן, לפחות עובי 35 ס"מ. מרפסת שירות מוצעת במפלס +4.22 - לא עומדת בהנחיות, יש לוודא עמידה בפתח חלון מקסימלי ובקיר חוץ מחופה אבן.		

מרפסות שירות בקומת חלל הגג – לא ניתן לצאת ממרפסת שירות לפונקציה נוספת. יש תכנן קיר חיצוני עם חלון גדול ככל הניתן ולבטל את שימוש מרפסת הגג וכן לצמצם את שטח המרפסות ע"פ המותר (מרפסת שירות למטבח- עד 5 מ"ר, ולסלון עד 7.5 מ"ר) כמו כן עובי הקיר המפריד יהיה לפחות 35 ס"מ כפי שפורט לעיל. יצויין כי כפי שפורט בסעיף מס' קומות לא ניתן לאשר את הגבהת הגג ממילא השטחים הנוספים מעבר למאושר בהיתר קודם לכאורה מהווים סטיה ניכרת גם הם. יש להנמיך גובה ההגג כנדרש ע"פ ההוראות / מאושר בהיתר קודם ולסמן קו גובה של 2.20 מ' אשר ממנו והלאה נדרש לחשב במניין הטשחים העיקריים. מרפסות שירות קיימות : בהיתר קודם אושרו מרפסות שירות, וכעת מבקש ע"ב לשנות את מיקומם בהתאם לשינויים הפנמיים. יש לעמוד גם כאן בהנחיות כפי שפורטו לעיל. מעלית : כחלק מהנגשת הדירות מוצעות 2 מעליות עבור 2 יח"ד. מעלית פרטית עבור כל דירה. מעלית 2 ליח"ד 2 מתוכננת מח. מדרגות חיצוני אך פרטי לדירה זו ומגישה את הדירה עד לקומה בחלל הגג, ומעלית עבור יח"ד 1 מתוכננת מפנים הדירה ומנגישה את הקומה השניה של הדירה. המעליות מתוכננות בתחום קווי הבניין וכחלק מהמבנה הקיים. יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בתת הקרקע בחישוב מערכות טכניות מוצע (ולא מבואות וח. מדרגות קיים כפי שמחושב כעת) כמו כן לא ברור האם המעלית מנגישה גם לקומת המרתף היות ולא מסומנים פתחים בקומה זו. על המעליות לעמוד בתקן הישראלי למעליות. חדר מדרגות : עבור דירה מס' 2 שהינה במפלס +7.42 בקומה ב' מוצע ח. מדרגות חיצוני אך ככל הנראה הינו פרטי ומשמש את דירה מס' 2 וזאת היות והתכנון ח. המדרגות ממפלס +7.42 מתוכנן כפתוח לחלל הדירה ומהווה חלק אינטגרלי משטח הדירה.		

לאור זאת שמדובר במדרגות פרטיות ע"פ התקנות יש לחשבן בכל הקומות במניין השטחים העיקריים למעט הקומה האחרונה בה ניתן לבצע הורדה . היות וכעת קיימת נגיעה בכניסות ובמיקום ח. המדרגות, יש לתקן בהתאם להנחיות אלו. ראה הערות ע"ג הרמוניקה a. מחסנים : בתת הקרקע מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 1 כאשר ע"פ המוצג קיים מחסן לדירה מס' 2 שככל הנראה מוקטן כעת. 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. כמו כן בתכנית הכפופה למתאר יתוכננו המחסנים בקומת המרתף. יש להציג חישוב המראה את השטח הקיים לכל דירה ולהציג עמידה ב-8% לשטח מחסן. (לא ניתן לחרוג מ 8% היות ולא פורסמה הקלה בנושא בפתיחת התיק) מיקום המחסן עומד בדרישות. יצוין כי לא ברור מהמשורטט כיצד הגישה לאזור המחסנים, יש לתדעת ולתקן בהתאם. תימוכין קנינים עבור מחסן : נדרש 2/3 מהבעלים בשטח המשותף. קיימות החתימות הנדרשות מדובר בבעלים יחידים, ראה הרחבה בסעיף תימוכין. ח. טכני : מוצע חדר טכני כאשר מתוכננת אליו מבואת גישה. היות והתכנית החלה בחלקה אינה נוגעת בשטחים וכפופה לתכנית המתאר 62 ניתן לקבל חדר טכני בשטח של 2% מהבינוי. שטח החדר המוצע הינו : 10.86 מ"ר. יש להגיש חישוב 2% מסה"כ השטח העיקרי הקיים ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר. כמו כן יש לציין את יעוד החדר הטכני.		

מבואת הגישה לח. הטכני מתוכננת בשטח של כ- 8.59 מ"ר. התכנון ושטח המבואה איננו מוצדק ויש לצמצם את המבואה למינימום הנדרש. פרגולה: כנוהל מחלקתי לא ניתן לבקש פרגולה בבקשה להיתר ויש לאשרה ע"פ תקנות הפטור. אך היות ומדובר בבניין אופיני בו אישור שימור הינו חלק מאישור הבקשה יכלל נושא בחינת הפרגולה ע"י מחלקת השימור. יש לפרט את חומרי הפרגולה המתוכננים ולקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה כולל הפרגולה המוצעת. כמו כן יש לציין שלא ניתן לבקש עמודים מבטון עבור הפרגולה אלה מחומר קל, כנ"ל לחומר הפרגולה עצמה. וכן הנה אמורה לעמוד בתקנות. חניה: קיימות 2 חניות בתת הקרקע המאושרות בתיק מס' 2013/252. כעת מוצעת חניה אחת נוספת במרווח במפלס 1.23-. החניה מוצעת כפתוחה ללא קירוי כלל. ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד סעיף 4.09: "הועדה המקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח: (7) שביל להולכי רגל...חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה..." אין מניעה לאשר את החניה בכפוף לאישור הסדרי תנועה ושימור. תיק לא הופנה לקבלת אישור ממחלקת הסדרי תנועה, יש להשלים תנאי. יצוין כי בעת הזנת ההמלצה קפץ תנאי להסדרי תנועה, יש להשלימו כתנאי לדיון חוזר. התקבל אישור ממחלקת דרכים. אודות תימוכין קנינים עבור חניה בשטח משותף ראה התיחסות בסעיף הבא.		

חצר אנגלית : עבור איורור המחסן והחדר טכני מוצעות 2 חצרות אנגליות. ע"פ תקנות בניה במרווחים פרק ד 4.09 (3) מותרת חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. חצר אנגלית עבור איורור המחסן מוצעת לכיוון חזית מערבית ורובה מתוכננת בגבול קווי הבניין למעט חריגה של קיר החצר למרווח. רוחב החצר הינו כ- 1.33 מ' וגובהה כ- 1.25 מ'. עומדת בתקנות. יש להעביר חתך דרך החצר. חצר אנגלית עבור איורור ח. הטכני מוצעת ברוחב של כ- 1.90 מ' ובגובה של כ- 3 מ'. יש לצמצם את רוחב החצר שלא יעלה על 1.5 מ' ולהגביה את רצפת החצר האנגלית למינימום הנדרש ע"מ לעמוד בתקנות. חוות דעת אדריכלי : מבחינת הצגת שרטוט הבקשה קיים חוסר בהירות מה קיים, מה מוצע, ומה מוצע להריסה. למען הסדר הטוב באיזור חדר המדרגות והממ"ד יש להציג את המוצע להריסה באופן מלא ע"מ שיהיה ברור מה אושר בהיתר קודם וכעת מוצע להריסה. (בחלק אזורים אכן כך מצג) אישור שימור - אישור מהנדס עיר : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית המבנה הינו מבנה לשימור ומסווג כבניין אופיני. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה קבלת חו"ד ממחלקת שימור. ע"פ סעיף 9 א, 2) "במידה ובחלקה קיים בנין המוגדר בתכנית כבניין אופיני תלווה הבקשה בתעוד מלא של הבנין... הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר". ע"פ סעיף 10 ג: "תוספת בניה לבניין אופיני תעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה" התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש להשלים תנאי ולקבל חו"ד ואישור מחלקת שימור.		

תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת הסדרי תנועה : תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי מחלקת שימור – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת התיק מובא לדחיה במתכונת היות מוצע הגבהת חלל גג הרעפים בגבול סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין מס' קומות וגובה בניה. כתוצאה מהגבה זו שטחי השירות המוצעים בקומה זו מהווים סטיה ניכרת לעניין שטחים. כמו כן מוצעות מ. שירות אשר אינן עומדת בהנחיות, וכן מ. שירות קיימות אשר מוצע להן מקום חדש וגם הן אינן עומדות בהנחיות. כמו כן התיק מובא להכרעת הוועדה בדבר הצורך בפרסום כמפורט להלן : קיים חידוש היתר בניה קודם בתיק מס' 2013/252.02 שכפי שפורט בגוף ההמלצה הינו בתוקף. היתר זה מאשר את הבינוי והחריגות הקיימים. כעת מוצעים שינויים מינוריים בחזית צפונית. השינויים כוללים שינוי זווית עגולה לחדה, יישור נישת קיימת והצמחת הקיר בקומה א' ע"ג קונטור קיים ומאושר בהיתר בקומת הקרקע. כלל השינויים הינם בגבול המסגרת הקיימת בהיתר.	17/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

היות והתיק עבר הליך פרסום לפי 149 לחוק, מובא נושא החריגות המינוריות הללו להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהליך הפרסום שהתבצע כרלוונטי גם לנושא זה כפי הנדרש בסעיף 10. ו שבהוראות התב"ע: "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה הכוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה..." מעבר לכך התקבלה דחיה ממחלקת שימור, איכות הסביבה, תיק לא הופנה להסדרי תנועה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: סטייה ניכרת: ע"פ תכנית 2878 סעיף 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." יצוין כי ע"פ תיק המידע בסעיף 6 גובה או הקטנת מרווחים תהווה סטייה ניכרת, ניתן לראות ע"פ המצוטט מעלה כי בתב"ע החלה בחלקה 2878 פרמטרים אלו אינם מהווים סטייה ניכרת וככל הנראה חלה טעות ברשום בתיק המידע. מוצעת הגבהת קומה רביעית אשר מהווה סטייה ניכרת ממס' הקומות המותר, ראה הרחבה בסעיף מס' קומות וגובה בניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6628 שהוגש מיום 28/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חצרות אנגליות בקומת המרתף, חניה במרווח, שינוי / הגדלה בח. מדרגות הקיים (ביחס להיתר הקודם), שינוי קיר עגול לזווית ישרה בחזית צפונית, מדרגות פיתוח במרווח, עמודי פרגולה בחזית מערבית, מרפסת גג, מרפסת זיז. החריגות יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים. יצוין כי ע"פ סעיף 10. ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה הכוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה..."		

קיים חידוש היתר בניה קודם בתיק מס' 2013/252.02 שכאמור הינו בתוקף, המאשר את הבינוי והחריגות הקיימים. כעת מוצעים שינויים מינוריים בחזית צפונית. השינויים כוללים שינוי זווית עגולה לחדה, יישור נישת קיימת והצמחת הקיר בקומה א' ע"ג קונטור קיים ומאפשר בהיתר בקומת הקרקע. כלל השינויים הינם בגבול המסגרת הקיימת בהיתר. היות והתיק עבר הליך פרסום לפי 149 לחוק, מובא נושא החריגות המינוריות הללו להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שהתבצע כרלוונטי גם לנושא זה כפי הנדרש בסעיף 10. ו שלעיל. מס' קומות : ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." היות ומוצע הגבהת מפלס המרזב מעבר לגובה המותר בתב"ע נוצרת קומה רביעית שאיננה מובלעת בחלל גג הרעפים כפי שמותר בתב"ע , ואשר קומה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר ויש לצמצם את הגובה, ראה הרחבה בסעיף גובה הבניה. גובה בניה : ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופיני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "....יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבנין נושא הבקשה הקומה הראשונה תחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות התב"ע בכ-1.20 מ' כאשר בתהליך הפרסום אשר בוצע בתיק פורסמה ההקלה אודות החריגה.		

לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת היות והגבחת המרזב מעבר למותר ע"פ תב"ע מוסיפה קומה שאיננה ניתנת לאישור היות וקיימת סטיה ניכרת לקומות. יש לצמצם את הגובה המרזב ע"פ הנחיות התב"ע ולהסיר את ההקלה. כמו כן יש לציין אחוז שיפוע לגג. ש. עיקרי : ע"פ סעיף 9 : "...באזור מגורים 1 מיוחד חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1..." שטח המגרש 500 מ"ר ע"פ טבלת השטחים בתכנית המתאר למגרש פחות מ-1000 מ"ר אחוזי הבניה יהיו 75%. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $500 * 75\% = 375$ מ"ר סה"כ שטח מותר הקלה כמותית 6% : 30 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע + 6% = $375 + 30 = 405$ סה"כ שטח קיים ע"פ היתר : 407.98 מ"ר. סה"כ עיקרי קיים בפועל : 405.8 מ"ר (~405) ניתן לראות כי סה"כ שטחי הבניה מכח התב"ע והקלה כמותית נוצלו בהיתר קודם. בבקשה לא מוצעים שטחים עיקריים. יצוין כי מבוקשים שינויים פניים הכוללים תזוזת שטחים והוספת שטחי שירות, אך סה"כ השטח העיקרי נותר כשהיה. יש לוודא לאחר כלל התיקונים הנדרשים כי עדיין קיימת עמידה בשטחי הבניה. ממ"ד : ע"פ היתר קודם קיימים ממ"דים עבור 2 יח"ד. היות והיתר קודם טרם מומש מבוקשים כעת שינויים מינוריים. ניתן לאשר את המבוקש הן ע"פ ההרחבה בסעיף קוי בניין וכן היות וע"פ התקנות ניתן לבנות עד גבול חלקה.		

שטחי הממ"ד המוצעים הינם כ – 12 מ"ר ברוטו, כנדרש ע"פ הג"א. מרפסת גג : בחלל גג הרעפים מוצעות מרפסות גג. מרפסת הפונה לכיוון חזית מערבית – לא ניתן לאשרה היות ומוצעת כהמשכית למרפסת שירות, לא ניתן לאשר הן מצד מרפסת השירות והן מצד הפונקציות שהינן משירות לשירות. בנוסף נחשבת לשטח עיקרי היות והנה בין 3 קירות. לא מובן מה השטח האטום המוצע בשני הצדדים, כנוהל באגף לא מאשרים שטחים אטומים. מרפסת הפונה לכיוון חזית מזרחית – ע"פ היתר קודם המרפסת קיימת, כעת מבוקשים קירות הקיפיים אשר הופכים את האזור הכלוא לשטח עיקרי. יש להחזיר המצב לקדמותו כפי שאושר בהיתר. כמו כן את התוספת על הקיים לא ניתן לאשר היות וכנוהל אגפי לא מאשרים מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג. יש לצמצם ולהחזיר למצב המאושר. מרפסת זיז : בקומה א' מפלס +4.22 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית מערבית. המרפסת חורגת חלקה מקו בניין אחורי. להלן בחינת המרפסת : שטח- כ-4.47 מ"ר. ע"פ תקנות חישובי שטחים שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מדובר במרפסת זיז יחידה בדירה ובבנין, השטח עומד במותר. עומק- כ- 1.57 מ'. בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' בכפוף לעמידה בנושא שטח ומרווח. בעומק העולה על 1.5 מ' יש לפרסם הקלה. יש לצמצם ל- 1.5 מ' בדיוק ע"מ להימנע מפרסום חוזר. במידה והתיק יופנה לפרסום ניתן לפרסם במקום לצמצם. מרווח- כ- 1.20 מ'.		

בתכניות בהן קוי הבניין סומנו ע"פ מתאר 62 מקו בניין אחורי מותרת חריגה של 1.5 מ. יצויין כי מרווח נמדד מקו הבניין. המרווח עומד בתקנות. צמד מרפסות : כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיו בודדת בחזית. המרפסת המוצעת הינה עבור דירה מס' 1. היות ובמקרה נוכחי זה מדובר בבניין אופייני, וכן קיימות סה"כ 2 יח"ד בבניין כאשר מבחינה תכנונית לא מתאפשר צמד היות ולדירה מס' 2 שהינה במפלס הבא קיימות מרפסות גג, וכן קומת הקרקע איננה נחשבת למרפסת אלא לחצר, היות וכך יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש לשוב ולהשלים התנאי. 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 שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית מתאר 62 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 מרפסות שירות מוצעות :		

מרפסת שירות מוצעת בקומת הקרקע- המרפסת המוצעת הינה עבור שירות המטבח, יש לוודא עמידה בשטח ע"פ ההנחיות וכן חלון חיצוני רחב, לא ניתן לצאת ממרפסת זו לחצר. כמו כן הקירות המפרידים מהשטח העיקרי אינם קירות אבן, לפחות עובי 35 ס"מ. מרפסת שירות מוצעת במפלס +4.22 - לא עומדת בהנחיות, יש לוודא עמידה בפתח חלון מקסימלי ובקיר חוץ מחופה אבן. מרפסות שירות בקומת חלל הגג – לא ניתן לצאת ממרפסת שירות לפונקציה נוספת. יש תכנן קיר חיצוני עם חלון גדול ככל הניתן ולבטל את שימוש מרפסת הגג וכן לצמצם את שטח המרפסות ע"פ המותר (מרפסת שירות למטבח- עד 5 מ"ר, ולסלון עד 7.5 מ"ר) כמו כן עובי הקיר המפריד יהיה לפחות 35 ס"מ כפי שפורט לעיל. יצוין כי כפי שפורט בסעיף מס' קומות לא ניתן לאשר את הגבהת הגג ממילא השטחים הנוספים מעבר למאושר בהיתר קודם לכאורה מהווים סטיה ניכרת גם הם. יש להנמיך גובה ההגג כנדרש ע"פ ההוראות / מאושר בהיתר קודם ולסמן קו גובה של 2.20 מ' אשר ממנו והלאה נדרש לחשב במניין הטשחים העיקריים. מרפסות שירות קיימות: בהיתר קודם אושרו מרפסות שירות, וכעת מבקש ע"ב לשנות את מיקומם בהתאם לשינויים הפנמיים. יש לעמוד גם כאן בהנחיות כפי שפורטו לעיל. מעלית: כחלק מהנגשת הדירות מוצעות 2 מעליות עבור 2 יח"ד. מעלית פרטית עבור כל דירה. מעלית 2 ליח"ד 2 מתוכננת מח. מדרגות חיצוני אך פרטי לדירה זו ומגישה את הדירה עד לקומה בחלל הגג, ומעלית עבור יח"ד 1 מתוכננת מפנים הדירה ומגישה את הקומה השניה של הדירה. המעליות מתוכננות בתחום קווי הבניין וכחלק מהמבנה הקיים. יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בתת הקרקע בחישוב מערכות טכניות מוצע (ולא מבואות וח. מדרגות קיים כפי שמחושב כעת) כמו כן לא ברור האם המעלית מנגישה גם לקומת המרתף היות ולא מסומנים פתחים בקומה זו. על המעליות לעמוד בתקן הישראלי למעליות.		

חדר מדרגות : עבור דירה מס' 2 שהינה במפלס +7.42 בקומה ב' מוצע ח. מדרגות חיצוני אך ככל הנראה הינו פרטי ומשמש את דירה מס' 2 וזאת היות והתכנון ח. המדרגות ממפלס +7.42 מתוכנן כפתוח לחלל הדירה ומהווה חלק אינטגרלי משטח הדירה. לאור זאת שמדובר במדרגות פרטיות ע"פ התקנות יש לחשב בכל הקומות במניין השטחים העיקריים למעט הקומה האחרונה בה ניתן לבצע הורדה . היות וכעת קיימת נגיעה בכניסות ובמיקום ח. המדרגות, יש לתקן בהתאם להנחיות אלו. ראה הערות ע"ג הרמוניקה a. מחסנים : בתת הקרקע מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 1 כאשר ע"פ המוצג קיים מחסן לדירה מס' 2 שככל הנראה מוקטן כעת. 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. כמו כן בתכנית הכפופה למתאר יתוכננו המחסנים בקומת המרתף. יש להציג חישוב המראה את השטח הקיים לכל דירה ולהציג עמידה ב-8% לשטח מחסן. (לא ניתן לחרוג מ-8% היות ולא פורסמה הקלה בנושא בפתיחת התיק) מיקום המחסן עומד בדרישות. יצוין כי לא ברור מהמשורטט כיצד הגישה לאזור המחסנים, יש לתדעת ולתקן בהתאם. תימוכין קנינים עבור מחסן : נדרש 2/3 מהבעלים בשטח המשותף. קיימות החתימות הנדרשות מדובר בבעלים יחידים, ראה הרחבה בסעיף תימוכין. ח. טכני : מוצע חדר טכני כאשר מתוכננת אליו מבואת גישה.		

היות והתכנית החלה בחלקה אינה נוגעת בשטחים וכפופה לתכנית המתאר 62 ניתן לקבל חדר טכני בשטח של 2% מהבינוי. שטח החדר המוצע הינו : 10.86 מ"ר. יש להגיש חישוב 2% מסה"כ השטח העיקרי הקיים ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר. כמו כן יש לציין את יעוד החדר הטכני. מבואת הגישה לח. הטכני מתוכננת בשטח של כ- 8.59 מ"ר. התכנון ושטח המבואה איננו מוצדק ויש לצמצם את המבואה למינימום הנדרש. פרגולה : כנוהל מחלקתי לא ניתן לבקש פרגולה בבקשה להיתר ויש לאשרה ע"פ תקנות הפטור. אך היות ומדובר בבניין אופיני בו אישור שימור הינו חלק מאישור הבקשה יכלל נושא בחינת הפרגולה ע"י מחלקת השימור. יש לפרט את חומרי הפרגולה המתוכננים ולקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה כולל הפרגולה המוצעת. כמו כן יש לציין שלא ניתן לבקש עמודים מבטון עבור הפרגולה אלה מחומר קל, כנ"ל לחומר הפרגולה עצמה. וכן הנה אמורה לעמוד בתקנות. חניה : קיימות 2 חניות בתת הקרקע המאושרות בתיק מס' 2013/252. כעת מוצעת חניה אחת נוספת במרווח במפלס 1.23-. החניה מוצעת כפתוחה ללא קירוי כלל. ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד סעיף 4.09 : "הועדה המקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח : (7) שביל להולכי רגל...חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה..." אין מניעה לאשר את החניה בכפוף לאישור הסדרי תנועה ושימור.		

תיק לא הופנה לקבלת אישור ממחלקת הסדרי תנועה, יש להשלים תנאי. יצוין כי בעת הזנת ההמלצה קפץ תנאי להסדרי תנועה, יש להשלימו כתנאי לדיון חוזר. התקבל אישור ממחלקת דרכים. אודות תימוכין קנינים עבור חניה בשטח משותף ראה התיחסות בסעיף הבא. חצר אנגלית : עבור איורור המחסן והחדר טכני מוצעות 2 חצרות אנגליות. ע"פ תקנות בניה במרווחים פרק ד 4.09 (3) מותרת חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. חצר אנגלית עבור איורור המחסן מוצעת לכיוון חזית מערבית ורובה מתוכננת בגבול קווי הבניין למעט חריגה של קיר החצר למרווח. רוחב החצר הינו כ- 1.33 מ' וגובהה כ- 1.25 מ'. עומדת בתקנות. יש להעביר חתך דרך החצר. חצר אנגלית עבור איורור ח. הטכני מוצעת ברוחב של כ- 1.90 מ' ובגובה של כ- 3 מ'. יש לצמצם את רוחב החצר שלא יעלה על 1.5 מ' ולהגביה את רצפת החצר האנגלית למינימום הנדרש ע"מ לעמוד בתקנות. חוות דעת אדריכלי : מבחינת הצגת שרטוט הבקשה קיים חוסר בהירות מה קיים, מה מוצע, ומה מוצע להריסה. למען הסדר הטוב באיזור חדר המדרגות והממ"ד יש להציג את המוצע להריסה באופן מלא ע"מ שיהיה ברור מה אושר בהיתר קודם וכעת מוצע להריסה. (בחלק אזורים אכן כך מצג) אישור שימור - אישור מהנדס עיר : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית המבנה הינו מבנה לשימור ומסווג כבניין אופיני. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה קבלת חו"ד ממחלקת שימור.		

ע"פ סעיף 9 א, 2) "במידה ובחלקה קיים בנין המוגדר בתכנית כבניין אופייני תלווה הבקשה בתעוד מלא של הבנין... הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר". ע"פ סעיף 10 ג: "תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה" התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש להשלים תנאי ולקבל חו"ד ואישור מחלקת שימור. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת הסדרי תנועה: תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי מחלקת שימור – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע:	17/04/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." יצויין כי ע"פ תיק המידע בסעיף 6 גובה או הקטנת מרווחים תהווה סטייה ניכרת, ניתן לראות ע"פ המצוטט מעלה כי בתב"ע החלה בחלקה 2878 פרמטרים אלו אינם מהווים סטייה ניכרת וככל הנראה חלה טעות ברשום בתיק המידע. מוצעת הגבהת קומה רביעית אשר מהווה סטייה ניכרת ממס' הקומות המותר, ראה הרחבה בסעיף מס' קומות וגובה בניה. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע : אין התיחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6628 שהוגש מיום 28/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חצרות אנגליות בקומת המרתף, חניה במרווח, שינוי / הגדלה בח. מדרגות הקיים (ביחס להיתר הקודם), שינוי קיר עגול לזווית ישרה בחזית צפונית, מדרגות פיתוח במרווח, עמודי פרגולה בחזית מערבית, מרפסת גג, מרפסת זיז. החריגות יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים. יצוין כי ע"פ סעיף 10. ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה הכוללת תוספת קומות, תותר בניתן ההמשכית באותה חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה..." קיים חידוש היתר בניה קודם בתיק מס' 2013/252.02 שכאמור הינו בתוקף, המאשר את הבינוי והחריגות הקיימים. כעת מוצעים שינויים מינוריים בחזית צפונית. השינויים כוללים שינוי זווית עגולה לחדה, יישור נישה קיימת והצמחת הקיר בקומה א' ע"ג קונטור קיים ומאושר בהיתר בקומת הקרקע. כלל השינויים הינם בגבול המסגרת הקיימת בהיתר. היות והתיק עבר הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, מובא נושא החריגות המינוריות הללו להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שהתבצע כרלוונטי גם לנושא זה כפי הנדרש בסעיף 10. ו שלעיל. מס' קומות : ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." היות ומוצע הגבהת מפלס המרזב מעבר לגובה המותר בתב"ע נוצרת קומה רביעית שאיננה מובלעת בחלל גג הרעפים כפי שמותר בתב"ע, ואשר קומה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר ויש לצמצם את הגובה, ראה הרחבה בסעיף גובה הבניה.		

גובה בניה : ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופיני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבנין נושא הבקשה הקומה הראשונה תחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות התב"ע בכ-1.20 מ' כאשר בתהליך הפרסום אשר בוצע בתיק פורסמה ההקלה אודות החריגה. לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת היות והגבהת המרזב מעבר למותר ע"פ תב"ע מוסיפה קומה שאיננה ניתנת לאישור היות וקיימת סטיה ניכרת לקומות. יש לצמצם את הגובה המרזב ע"פ הנחיות התב"ע ולהסיר את ההקלה. כמו כן יש לציין אחוז שיפוע לגג. מס' יח"ד התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה, ע"כ נושא יח"ד נבחן ע"פ מסמך הנחיה מנהלית ותקנות התכנון והבניה. שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ 33 מ"ר, וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. ע"פ היתר קודם קיימות בסה"כ 2 דירות בבקשה, אין שינוי במס' יח"ד. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ סעיף 9 : "...באזור מגורים 1 מיוחד חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1..."		

שטח המגרש 500 מ"ר ע"פ טבלת השטחים בתכנית המתאר למגרש פחות מ-1000 מ"ר אחוזי הבניה יהיו 75%. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע: $500 * 75\% = 375$ מ"ר סה"כ שטח מותר הקלה כמותית 6% : 30 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע + 6% = $375 + 30 = 405$ סה"כ שטח קיים ע"פ היתר : 407.98 מ"ר. סה"כ עיקרי קיים בפועל : 405.8 מ"ר (~405) ניתן לראות כי סה"כ שטחי הבניה מכח התב"ע והקלה כמותית נוצלו בהיתר קודם. בבקשה לא מוצעים שטחים עיקריים. יצויין כי מבוקשים שינויים פנייים הכוללים תזוזת שטחים והוספת שטחי שירות, אך סה"כ השטח העיקרי נותר כשהיה. יש לוודא לאחר כלל התיקונים הנדרשים כי עדיין קיימת עמידה בשטחי הבניה. ש. שירות : מוצעות מרפסות שירות, גג, זיז מחסנים וחדר טכני ראה הרחבה ע"פ סעיפים. ממ"ד : ע"פ היתר קודם קיימים ממ"דים עבור 2 יח"ד. היות והיתר קודם טרם מומש מבוקשים כעת שינויים מינוריים. ניתן לאשר את המבוקש הן ע"פ ההרחבה בסעיף קוי בניין וכן היות וע"פ התקנות ניתן לבנות עד גבול חלקה. שטחי הממ"ד המוצעים הינם כ – 12 מ"ר ברוטו, כנדרש ע"פ הג"א. מרפסת גג : בחלל גג הרעפים מוצעות מרפסות גג.		

מרפסת הפונה לכיוון חזית מערבית – לא ניתן לאשרה היות ומוצעת כהמשכית למרפסת שירות, לא ניתן לאשר הן מצד מרפסת השירות והן מצד הפונקציות שהינן משירות לשירות. בנוסף נחשבת לשטח עיקרי היות והנה בין 3 קירות. לא מובן מה השטח האטום המוצע בשני הצדדים, כנוהל באגף לא מאשרים שטחים אטומים. מרפסת הפונה לכיוון חזית מזרחית – ע"פ היתר קודם המרפסת קיימת, כעת מבוקשים קירות הקיפיים אשר הופכים את האזור הכלוא לשטח עיקרי. יש להחזיר המצב לקדמותו כפי שאושר בהיתר. כמו כן את התוספת על הקיים לא ניתן לאשר היות וכנוהל אגפי לא מאשרים מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג. יש לצמצם ולהחזיר למצב המאושר. מרפסת זיז : בקומה א' מפלס +4.22 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית מערבית. המרפסת חורגת חלקה מקו בניין אחורי. להלן בחינת המרפסת : שטח- כ-4.47 מ"ר. ע"פ תקנות חישובי שטחים שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מדובר במרפסת זיז יחידה בדירה ובבנין, השטח עומד במותר. עומק- כ- 1.57 מ'. בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' בכפוף לעמידה בנושא שטח ומרווח. בעומק העולה על 1.5 מ' יש לפרסם הקלה. יש לצמצם ל - 1.5 מ' בדיוק ע"מ להימנע מפרסום חוזר. במידה והתיק יופנה לפרסום ניתן לפרסם במקום לצמצם. מרווח- כ- 1.20 מ'. בתכניות בהן קוי הבניין סומנו ע"פ מתאר 62 מקו בניין אחורי מותרת חריגה של 1.5 מ'. יצויין כי מרווח נמדד מקו הבניין. המרווח עומד בתקנות. צמד מרפסות : כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז בודדת בחזית.		

המרפסת המוצעת הינה עבור דירה מס' 1. היות ובמקרה נוכחי זה מדובר בבניין אופייני, וכן קיימות סה"כ 2 יח"ד בבניין כאשר מבחינה תכנונית לא מתאפשר צמד היות ולדירה מס' 2 שהינה במפלס הבא קיימות מרפסות גג, וכן קומת הקרקע איננה נחשבת למרפסת אלא לחצר, היות וכך יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש לשוב ולהשלים התנאי. 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 שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית מתאר 62 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 מרפסות שירות מוצעות : מרפסת שירות מוצעת בקומת הקרקע- המרפסת המוצעת הינה עבור שירות המטבח, יש לוודא עמידה בשטח ע"פ ההנחיות וכן חלון חיצוני רחב, לא ניתן לצאת ממרפסת זו לחצר. כמו כן הקירות המפרידים מהשטח העיקרי אינם קירות אבן, לפחות עובי 35 ס"מ. מרפסת שירות מוצעת במפלס +4.22 - לא עומדת בהנחיות, יש לוודא עמידה בפתח חלון מקסימלי ובקיר חוץ מחופה אבן.		

מרפסות שירות בקומת חלל הגג – לא ניתן לצאת ממרפסת שירות לפונקציה נוספת. יש תכנן קיר חיצוני עם חלון גדול ככל הניתן ולבטל את שימוש מרפסת הגג וכן לצמצם את שטח המרפסות ע"פ המותר (מרפסת שירות למטבח- עד 5 מ"ר, ולסלון עד 7.5 מ"ר) כמו כן עובי הקיר המפריד יהיה לפחות 35 ס"מ כפי שפורט לעיל. יצויין כי כפי שפורט בסעיף מס' קומות לא ניתן לאשר את הגבהת הגג ממילא השטחים הנוספים מעבר למאושר בהיתר קודם לכאורה מהווים סטיה ניכרת גם הם. יש להנמיך גובה ההגג כנדרש ע"פ ההוראות / מאושר בהיתר קודם ולסמן קו גובה של 2.20 מ' אשר ממנו והלאה נדרש לחשב במניין הטשחים העיקריים. מרפסות שירות קיימות : בהיתר קודם אושרו מרפסות שירות, וכעת מבקש ע"ב לשנות את מיקומם בהתאם לשינויים הפנמיים. יש לעמוד גם כאן בהנחיות כפי שפורטו לעיל. מעלית : כחלק מהנגשת הדירות מוצעות 2 מעליות עבור 2 יח"ד. מעלית פרטית עבור כל דירה. מעלית 2 ליח"ד 2 מתוכננת מח. מדרגות חיצוני אך פרטי לדירה זו ומגישה את הדירה עד לקומה בחלל הגג, ומעלית עבור יח"ד 1 מתוכננת מפנים הדירה ומגישה את הקומה השניה של הדירה. המעליות מתוכננות בתחום קווי הבניין וכחלק מהמבנה הקיים. יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בתת הקרקע בחישוב מערכות טכניות מוצע (ולא מבואות וח. מדרגות קיים כפי שמחושב כעת) כמו כן לא ברור האם המעלית מנגישה גם לקומת המרתף היות ולא מסומנים פתחים בקומה זו. על המעליות לעמוד בתקן הישראלי למעליות. חדר מדרגות : עבור דירה מס' 2 שהינה במפלס +7.42 בקומה ב' מוצע ח. מדרגות חיצוני אך ככל הנראה הינו פרטי ומשמש את דירה מס' 2 וזאת היות והתכנון ח. המדרגות ממפלס +7.42 מתוכנן כפתוח לחלל הדירה ומהווה חלק אינטגרלי משטח הדירה.		

לאור זאת שמדובר במדרגות פרטיות ע"פ התקנות יש לחשבן בכל הקומות במניין השטחים העיקריים למעט הקומה האחרונה בה ניתן לבצע הורדה . היות וכעת קיימת נגיעה בכניסות ובמיקום ח. המדרגות, יש לתקן בהתאם להנחיות אלו. ראה הערות ע"ג הרמוניקה a. מחסנים : בתת הקרקע מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 1 כאשר ע"פ המוצג קיים מחסן לדירה מס' 2 שככל הנראה מוקטן כעת. 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. כמו כן בתכנית הכפופה למתאר יתוכננו המחסנים בקומת המרתף. יש להציג חישוב המראה את השטח הקיים לכל דירה ולהציג עמידה ב-8% לשטח מחסן. (לא ניתן לחרוג מ 8% היות ולא פורסמה הקלה בנושא בפתיחת התיק) מיקום המחסן עומד בדרישות. יצוין כי לא ברור מהמשורטט כיצד הגישה לאזור המחסנים, יש לת הדעת ולתקן בהתאם. תימוכין קנינים עבור מחסן : נדרש 2/3 מהבעלים בשטח המשותף. קיימות החתימות הנדרשות מדובר בבעלים יחידים, ראה הרחבה בסעיף תימוכין. ח. טכני : מוצע חדר טכני כאשר מתוכננת אליו מבואת גישה. היות והתכנית החלה בחלקה אינה נוגעת בשטחים וכפופה לתכנית המתאר 62 ניתן לקבל חדר טכני בשטח של 2% מהבינוי. שטח החדר המוצע הינו : 10.86 מ"ר. יש להגיש חישוב 2% מסה"כ השטח העיקרי הקיים ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר.		

כמו כן יש לציין את יעוד החדר הטכני. מבואת הגישה לח. הטכני מתוכננת בשטח של כ- 8.59 מ"ר. התכנון ושטח המבואה איננו מוצדק ויש לצמצם את המבואה למינימום הנדרש. פרגולה : כנוהל מחלקתי לא ניתן לבקש פרגולה בבקשה להיתר ויש לאשרה ע"פ תקנות הפטור. אך היות ומדובר בבניין אופיני בו אישור שימור הינו חלק מאישור הבקשה יכלל נושא בחינת הפרגולה ע"י מחלקת השימור. יש לפרט את חומרי הפרגולה המתוכננים ולקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה כולל הפרגולה המוצעת. כמו כן יש לציין שלא ניתן לבקש עמודים מבטון עבור הפרגולה אלה מחומר קל, כנ"ל לחומר הפרגולה עצמה . וכן הנה אמורה לעמוד בתקנות. חניה : קיימות 2 חניות בתת הקרקע המאושרות בתיק מס' 2013/252. כעת מוצעת חניה אחת נוספת במרווח במפלס 1.23. - החניה מוצעת כפתוחה ללא קירוי כלל. ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד סעיף 4.09 : "הועדה המקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח : (7) שביל להולכי רגל...חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה...." אין מניעה לאשר את החניה בכפוף לאישור הסדרי תנועה ושימור. תיק לא הופנה לקבלת אישור ממחלקת הסדרי תנועה, יש להשלים תנאי. יצויין כי בעת הזנת ההמלצה קפץ תנאי להסדרי תנועה, יש להשלימו כתנאי לדיון חוזר.		

התקבל אישור ממחלקת דרכים. אודות תימוכין קנינים עבור חניה בשטח משותף ראה התיחסות בסעיף הבא. תימוכין קנינים : עבור קומת המרתף המתוכננת בשטח משותף, והחניה מוצעת במפלס 1.32- יש צורך בחתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל. החלקה הינה בבעלות פרטית של אי.די.טי גלובל ישראל בע"מ, ניניו אלי אליעזר ונינו מלכה התקבל טופס 1 חתום ע"י כלל הבעלים. מדרגות פיתוח : עבור החניות הקיימות בתת הקרקע מוצע מהלך מדרגות פיתוח לא מקורה המתוכנן במרווח והמגשר בין קומת המרתף למפלס הרחוב. (במקום הגישה כיום שהינה דרך הרמפה המיועדת לרכבים) ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד 4.09 (9) מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות.... ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'. מהלך המדרגות המוצע הינו כ- 1.45 מ'. המוצע עומד בתקנות. חצר אנגלית : עבור איורור המחסן והחדר טכני מוצעות 2 חצרות אנגליות. ע"פ תקנות בניה במרווחים פרק ד 4.09 (3) מותרת חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. חצר אנגלית עבור איורור המחסן מוצעת לכיוון חזית מערבית ורובה מתוכננת בגבול קווי הבניין למעט חריגה של קיר החצר למרווח. רוחב החצר הינו כ- 1.33 מ' וגובהה כ- 1.25 מ'. עומדת בתקנות. יש להעביר חתך דרך החצר.		

חצר אנגלית עבור איורור ח. הטכני מוצעת ברוחב של כ- 1.90 מ' ובגובה של כ- 3 מ'. יש לצמצם את רוחב החצר שלא יעלה על 1.5 מ' ולהגביה את רצפת החצר האנגלית למינימום הנדרש ע"מ לעמוד בתקנות. חוות דעת אדריכלי : מבחינת הצגת שרטוט הבקשה קיים חוסר בהירות מה קיים, מה מוצע, ומה מוצע להריסה. למען הסדר הטוב באיזור חדר המדרגות והממ"ד יש להציג את המוצע להריסה באופן מלא ע"מ שיהיה ברור מה אושר בהיתר קודם וכעת מוצע להריסה. (בחלק אזורים אכן כך מצג) אישור שימור - אישור מהנדס עיר : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית המבנה הינו מבנה לשימור ומסווג כבניין אופיני. תנאי לשיבוץ הבקשה לועדה יהיה קבלת חו"ד ממחלקת שימור. ע"פ סעיף 9 א, 2) "במידה ובחלקה קיים בנין המוגדר בתכנית כבניין אופיני תלווה הבקשה בתעוד מלא של הבנין... הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר". ע"פ סעיף 10 ג : "תוספת בניה לבניין אופיני תעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה" התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש להשלים תנאי ולקבל חו"ד ואישור מחלקת שימור. אישור שפ"ע - עצים לשימור : ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה" - התקבל אישור שפ"ע לתיק. ע"פ סעיף 15 א : "בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה. והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר."		

התקבל אישור מחלקת שפ"ע לתיק, נוספה הערה אין לגעת בעצים. קיזוז קירות: חידוש היתר אחרון ורלוונטי הופק כאמור בשנת 2021. כפי שפורט בתחילת ההמלצה לא מוצעים שינויים חיצוניים מהותיים וממילא קיזוז הקירות הינו ע"פ המאושר בהיתר קודם. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת הסדרי תנועה: תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי מחלקת שימור – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת דרכים: התקבל אישור מתאריך 07/11/2023 ע"י חמארשה דאנא. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 07/09/2023 ע"י ורה באייר. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בגובה של 1.20 מ -	26/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3

4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
5	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
9	אישור שירותי הכבאות
10	אישור פיקוד העורף הג"א
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

המלצת האגף **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחות את הבקשה המוצעת היות ומוצע הגבהת חלל גג הרעפים בגבול סטיה ניכרת מהוראות התוכנית לעניין מס' קומות וגובה בניה.

כתוצאה מהגבהה זו שטחי השירות המוצעים בקומה זו מהווים סטיה ניכרת לעניין שטחים.

כמו כן מוצעות מ. שירות אשר אינן עומדת בהנחיות, וכן מ. שירות קיימות אשר מוצע להן מקום חדש וגם הן אינן עומדות בהנחיות.

כמו כן התיק הובא להכרעת הוועדה בדבר הצורך בפרסום לעניין בניה בחריגה בקונטור בניין קיים- הוועדה הכריעה שאין צורך בפרסום נוסף, כרגע הבינו זהה בקונטור למה שאושר בהיתר המקורי במס' בקשה 2013/525.00, כך שההכרה בפרסום זה מתייתרת.

הגדרות שונו מבחינת הגבהים והנראות בהתאם לדרישת מחלקת השימור- אין צורך בהקלה כלשהיא לעניין גובה גדרות.

הוגשה בקשה מתוקנת בהתאם להוראות הבדיקה.

התנאים שהושלמו :

-אישור איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/12/2024, "חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות".

-אישור הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/11/2024, "אין התנגדות לתוכנית מוצע 2 מק"ח עבור 1 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר אישור רשות תמרור"-

-אישור מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 23/01/2025.

התייחסות מפורטת לכלל הסעיפים שתוקנו מופיעה בפרוט בחו"ד, ניתן לקדם את הבקשה ולהעבירה לגורמים בהתאם למפורט.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1974/0337.07</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי יפה
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

מכור 3, גוונים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	4	לא

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

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוונים, תוספת בניה במבנה בן 3 קומות, הכולל 4 יח"ד במבנה זה, סה"כ קיימים 4 בעלי זכויות בחלקה זו- עפ"י נסח הטאבו המצורף בארכיב האופטי. תוספת הבניה המוצעת הינה הרחבה ותוספת בניה בקומה ראשונה ושניה עבור תת חלקה 3. תוספת הבניה מבוקשת עבור משי' לוי. שטח דירה קיים 41.40 מ"ר שטח מוצע 86.80 מ"ר, סה"כ 128.20 מ"ר.

קיימים היתרי בניה קודמים בבניין זה, מס' בקשות של היתרי הבניה : 1974/337.00- תוספת בניה לדירה זו עבור מקלט וחדר הסקה במפלס המרתף, 1974/337.02- בקשה שאושרה בה תוספת בניה אולם הרמוניקת ההיתר לא מצורפת בארכיב האופטי, 1974/337.04, 1974/337.06.

בעלויות

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

הוגשו חתימות בטופס 1 חתמו בעלי חלקות של תת חלקות 2 ו- 4, יש לצרף חתימות יותר ברורות, וכן, חתימה של חברת עמידר שעבורם מבוקשות מעטפות בקומת מרתף וקומת קרקע.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-הקלה בגין תוספת קומה שלישית מעל 2 המותרות

-הקלה כמותית 6%

-הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד

-הקלה מסעיף 8 ג מהוראות תוספת שטח מעל 125 מ"ר

-הקלה מסעיף 8 ח בגין חיפוי קירות חיצוניים באבן ירושלמית במקום אבן פראית

-חריגה מקו בניין של 10 אחוז עם פתחים 30 אחוז ללא פתחים

-5% השלמת דירת גג

-ממ"ד מרפסת מחוץ לקו בניין

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 10/12/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 08/12/2024, חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 10/11/2024.

מידע קודם

מתאריך		
הבקשה לא מציגה חישוב של זכויות אפשרויות הבניה כפי הנדרש, אין הסבר מפורט של ההקלות הכמותיות, לא ניתן לאשר בשלב זה השלמת דירת גג, יש להציג סכמות שטחות מלאות לכלל הבינוי המאושר כולל עובי קירות כפי נוהל אגף הרישוי- לאחר השלמת הפרוט הנ"ל ניתן יהיה לבחון את נפח הבינוי הנכון מבחינה תכנונית. כמו כן לא ניתן לאשר מעטפת אר ישנה גישה פיזית אליה ובנוסף יש להוכיח קיום זכויות בניה עתידיות עבורה ללא צורך בהקלה כמותית היות ותוך כמה חודשים לא תהיה אפשרות להקלות. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג) בהוראות התוכנית. בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר, וזאת בהסתמך על החו"ד המשפטית של עו"ד דורון מלכא מהלשכה המשפטית המתויקת במאגר הידע המקצועי. הבקשה מציגה שטח עיקרי קיים בשיעור של 83.59 מ"ר והשטח המוצע הינו 86.80 מ"ר- סה"כ שטחים עיקריים 170.39 מ"ר- בוקשה הקלה לתוספת זו מכוח הקלה כמותית של 6%, לא צורף חישוב והסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה- יש להשלים. $530 \times 6\% = 31.80$ מ"ר, ניתן לאשר עד 7.95 מ"ר עבור כל דייר. הבקשה כוללת בנוסף הקלה לעניין 5% השלמת דירת גג, אולם בפועל אין בינוי ע"ג הגג כך שלא ניתן לאשר את תוספת השטחים המוצעת מכוח הקלה זו- טרם אושר תקנון פעימה אחת בעניין זה, נדרש להסיר. בנוסף, אין הסבר שטחים מספק לכלל הבינוי המוצע- יש לתקן את ההרמוניקה כנדרש. כמו"כ יש להציג חישוב מפורט וברור בהתאם להוראות התוכנית- לעניין זכויות הבניה שניתן לאשר כפועל יוצא של אפשרויות הבניה במסגרת קווי הבניין, וזאת בהסתמך על הבניה הקיימת בפועל בהיתר בבניין זה. לאחר השלמת הפרוט וההסבר הנדרש, חישוב שטחי בניה לעניין עובי קירות כפי הנדרש ניתן יהיה לבחון כראוי את שטחי הבניה המותרים מכוח תוכנית זו. פרוט תוספות הבניה המבוקשות :	31/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תוכנית קומת מרתף מפלס 3.08- ותוכנית קומת קרקע מפלס 0.00+ במפלסים אלו מוצעת מעטפת בניה בקונטור הבינוי המבוקש בקומות העליונים. הבעלות במפלסים אלו הינה של "חברת עמידר" אשר לא מעוניינים בבניה כלשהיא, הוגשה חתימתם בפתיחת הבקשה כי אינם מתנגדים לביצוע המעטפת המבוקשת, וזאת בתנאי שלא ידרשו מהם כלום במסגרת בקשה זו. במפלס קומת קרקע מוצגת קומה חלקית של בינוי על עמודים- המצוין כ "לא כלול בהיתר זה", בפועל ע"מ לבצע את בינוי המעטפת כן יידרש להרוס את העמודים הקיימים- יש לדייק את המלל. השרטוט של הדירות בבעלות "עמידר" אינן מוצגות כראוי, יש לפרט יותר וכן יש להציג מידות חוץ מלאות. יש להציג את כל השטחים הקיימים בהיתר כ"שטחים קיימים", כולל עובי קירות כנדרש. ע"מ שיהיה ניתן לאשר את המעטפות יש להוכיח שישנם שטחים עבורם ללא צורך בביצוע הקלה כמותית בעתיד היות וכבר לא יהיה ניתן לפרסם הקלות ומצד שני המעטפות אמורות להיות ללא גישה כאשר בקומת קרקע ישנה גישה לשטח המעטפת , דבר שלא ניתן לאשר כך שישנו ספק לגבי האפשרות לאשר הבניה המוצעת בקומה א'. תוכנית קומה א' מפלס 3.05+ במפלס זה מבוקש להגדיל דירה קיימת- 2 חדרים, חדר מחוזה ומרפסת זיז. חדר מחוזה- נהוג לאשר חדר מחוזה כאשר קיימים פתרונות מיגון לדירות הקיימות מתחת לבינוי המוצע וכשאין אופציה לאישור ממ"ד, על פניו, ההרמוניקה מציגה כי אין בינוי של פתרון מיגוני לקומות הנמוכות- אגף הרישוי מעודד עמודת ממ"דים לאורך כלל הקומות. יש לפרט האם קיים פתרון מיגוני ליתר הדירות ע"מ לבחון בצורה נכונה יותר את המוצע, במידה ולא, יש להציע פתרון מיגוני ישים וכולל יותר כדי לא לפגוע ביתר הדירות, כאשר היות ומבקשים מעטפת אזי ניתן לבצע גם מעטפת של ממ"דים. לגבי מרפסת זיז- יש להשלים הקלה לעניין חריגת המרפסת- כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין". הנחיות האגף הינן לאשר מרפסות בצמדים ולהציע "תוכנית צל" כוללת ליתר הדירות ככל שעניין זה רלוונטי.		

נדרש להציג חזיתות מדויקות יותר כולל צרוף תמונות מפורטות מכלל החזיתות, במידה וקיימת מרפסת בהיתר בסמיכות למרפסת המבוקשת- מרפסת זו מהווה "צמד", וניתן יהיה לאשרה וזאת בכפוף להשלמת הפרסום הנדרש. יש להציג חישוב שטחים מדויק, כולל הצגת כלל שטחי הבניה הקיימים במפלס זה, כולל עובי קירות ומידות חוץ מלאות. תוכנית קומה ב' מפלס +6.10 מפלס זה מציג תוספת קומה חדשה עבור הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה, הבינוי החדש מציע מטבח, חדר מגורים ומרפסת גג. הבקשה כוללת הקלה לעניין 5% השלמת דירת גג- כרגע לא ניתן לבחון את הבינוי המוצע מכוח הקלה זו ממספר סיבות: -לא קיים בינוי בגג. -לא מוצג פרוט של חישוב של השטח והצעה למיקומו בכלל תוספת הבניה המוצעת. -מהתמונות שצורפו בפתיחת הבקשה לא קיימת בניה לשכן במפלס זה, אין סיבה לשיפר תכנון הניכרת לעין בשלב זה. יש להציג חישוב שטחים מדויק כולל עובי קירות. מרפסת הגג לא כולל מפלסים, מידות, ניקוזים, שיפועים- יש להשלים. בנוסף, יש לצמצם את הבינוי של מרפסת הגג בהתאם לתקנות סטיה ניכרת- כפי המפורט בסעיף "קווי הבניין". תוכנית גג יש להציג את שרטוט תוכנית הגג כראוי, כולל כל הפרוט הנדרש וכן מפלס נכון. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. הוגשו חתימות בטופס 1 חתמו בעלי חלקות של תת חלקות 2 ו-4, יש לצרף חתימות יותר ברורות, וכן, חתימה של חברת עמידר שעבורם מבוקשות מעטפות בקומת מרתף וקומת קרקע.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/6083 שהוגש מיום : 30/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין של 10% בקיר עם פתחים ו- 30% בקיר ללא פתחים- נדרש להציג מידות של מרחק קווי הבניין כיוון שקווי הבניין לא כוללים מרחקים מדויקים, בשלב זה לא ניתן לבחון האם חריגות הבניה עומדים בהוראות סטיה ניכרת. בחזית אחורית, מערבית, מבוקשת מרפסת זיז ומעליה מרפסת גג, יש לתכנן את החריגות המוצעות כנדרש- ניתן לחרוג בחזית אחורית במקרה של מרפסת זיז וזאת בכפוף לפרסום ההקלה המתאימה עד 40% חריגה או עד 2 מ' לפי הקטן- לא פורסמה הקלה זו. לא ניתן לחרוג במרפסת גג, מדובר בקיר עם פתחים החורג מהסטייה המותרת- בשלב זה, עניין חריגות המרפסות לא נבחן לעומק, יש לתקן את ההרמוניקה כך שניתן יהיה לבחון כראוי את המוצע בכפוף למפורט לעיל. בנוסף, בקומה ב' מבקשים מרפסת זיז המשך למרפסת גג אשר לא עומד במדיניות המחלקה לפיכך יש לבטל מרפסת הזיז. חיפוי חזיתות הבניין הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין, אבן פראית - נדרש לציין זאת ע"ג חזיתות המבנה, בהתאם להקלה שפורסמה מוצע חיפוי עבור חזיתות הבניין באבן ירושלמית- בשונה מהוראת התוכנית, יש לדייק את ההרמוניקה בהתאם לבניה הקיימת עפ"י צרוף צילומים ברורים יותר, לאחר הצגת הפרוט הנדרש ניתן יהיה לשקול האם שינוי בחיפוי החזית נכון עיצובית בהתאם לחזית הקיימת. 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.		
	31/03/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2696 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/6083 שהוגש מיום : 30/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין של 10% בקיר עם פתחים ו- 30% בקיר ללא פתחים- נדרש להציג מידות של מרחק קווי הבניין כיוון שקווי הבניין לא כוללים מרחקים מדויקים, בשלב זה לא ניתן לבחון האם חריגות הבניה עומדים בהוראות סטייה ניכרת. בחזית אחורית, מערבית, מבוקשת מרפסת זיז ומעליה מרפסת גג, יש לתכנן את החריגות המוצעות כנדרש- ניתן לחרוג בחזית אחורית במקרה של מרפסת זיז וזאת בכפוף לפרסום ההקלה המתאימה עד 40% חריגה או עד 2 מ' לפי הקטן- לא פורסמה הקלה זו. לא ניתן לחרוג במרפסת גג, מדובר בקיר עם פתחים החורג מהסטייה המותרת- בשלב זה, עניין חריגות המרפסות לא נבחן לעומק, יש לתקן את ההרמוניקה כך שניתן יהיה לבחון כראוי את המוצע בכפוף למפורט לעיל. בנוסף, בקומה ב' מבקשים מרפסת זיז המשך למרפסת גג אשר לא עומד במדיניות המחלקה לפיכך יש לבטל מרפסת הזיז. הוראות בניה :		

-בניה בחזית בניין שבו מצויה הכניסה לבניין תותרנה בכך ששטח קרקע המשמש למעבר לכניסה לבניין לא יפחת מ- 4 מ' - הבניה המוצעת אינה באזור הכניסה, מדובר בתוספת בניה בקומות עליונות, לא רלוונטי. -כאשר התוספת היא בחלק הקדמי של הבניין המקורי יישמר מרווח של 4 מ' בין הקירות הצדדיים שבין הדיירים- המרווח בין הקירות הצדדים שבין הדיירים אינו נפגע, ניתן לאשר. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התוכנית- באזור מגורים 5 מותרות 2 קומות, מבוקשת קומה נוספת במפלס קומה ב' עבור תוספת הבניה- בוקשה הקלה לתוספת קומה, ניתן לאשר. מספר יח"ד לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה- הבקשה הינה להרחבת הדירה הקיימת בקומה הראשונה ותוספת קומה שניה כתוספת לדירה קיימת, ניתן לאשר, נדרש לבצע הערת אזהרה בגין הוראה זו. גובה גובה הבניין כפי שנקבע בהוראות תוכנית המתאר עבור אזור מגורים 5 הינו 9 מ' - הבקשה אינה כוללת שינוי בגובה מירבי, ניתן לאשר. חיפוי חזיתות הבניין הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין, אבן פראית - נדרש לציין זאת ע"ג חזיתות המבנה, בהתאם להקלה שפורסמה מוצע חיפוי עבור חזיתות הבניין באבן ירושלמית- בשונה מהוראת התוכנית, יש לדייק את ההרמוניקה בהתאם לבניה הקיימת עפ"י צרף צילומים ברורים יותר, לאחר הצגת הפרוט הנדרש ניתן יהיה לשקול האם שינוי בחיפוי החזית נכון עיצובית בהתאם לחזית הקיימת. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג) בהוראות התוכנית. בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר, וזאת בהסתמך על החו"ד המשפטית של עו"ד דורון מלכא מהלשכה המשפטית המתויקת במאגר הידע המקצועי. הבקשה מציגה שטח עיקרי קיים בשיעור של 83.59 מ"ר והשטח המוצע הינו 86.80 מ"ר- סה"כ שטחים עיקריים 170.39 מ"ר- בוקשה הקלה לתוספת זו מכוח הקלה כמותית של 6%, לא צורף חישוב והסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה- יש להשלים.		

530 x 6% = 31.80 מ"ר, ניתן לאשר עד 7.95 מ"ר עבור כל דייר. הבקשה כוללת בנוסף הקלה לעניין 5% השלמת דירת גג, אולם בפועל אין בינוי ע"ג הגג כך שלא ניתן לאשר את תוספת השטחים המוצעת מכוח הקלה זו- טרם אושר תקנון פעימה אחת בעניין זה, נדרש להסיר. בנוסף, אין הסבר שטחים מספק לכלל הבינוי המוצע- יש לתקן את ההרמוניקה כנדרש. כמו"כ יש להציג חישוב מפורט וברור בהתאם להוראות התוכנית- לעניין זכויות הבניה שניתן לאשר כפועל יוצא של אפשרויות הבניה במסגרת קווי הבניין, וזאת בהסתמך על הבניה הקיימת בפועל בהיתר בבניין זה. לאחר השלמת הפרוט וההסבר הנדרש, חישוב שטחי בניה לעניין עובי קירות כפי הנדרש ניתן יהיה לבחון כראוי את שטחי הבניה המותרים מכוח תוכנית זו. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס 3.08- ותוכנית קומת קרקע מפלס 0.00+ במפלסים אלו מוצעת מעטפת בניה בקונטור הבינוי המבוקש בקומות העליונים. הבעלות במפלסים אלו הינה של "חברת עמידר" אשר לא מעוניינים בבניה כלשהיא, הוגשה חתימתם בפתיחת הבקשה כי אינם מתנגדים לביצוע המעטפת המבוקשת, וזאת בתנאי שלא ידרשו מהם כלום במסגרת בקשה זו. במפלס קומת קרקע מוצגת קומה חלקית של בינוי על עמודים- המצוין כ "לא כלול בהיתר זה", בפועל ע"מ לבצע את בינוי המעטפת כן יידרש להרוס את העמודים הקיימים- יש לדייק את המלל. השרטוט של הדירות בבעלות "עמידר" אינן מוצגות כראוי, יש לפרט יותר וכן יש להציג מידות חוץ מלאות. יש להציג את כל השטחים הקיימים בהיתר כ"שטחים קיימים", כולל עובי קירות כנדרש. ע"מ שיהיה ניתן לאשר את המעטפות יש להוכיח שישנם שטחים עבורם ללא צורך בביצוע הקלה כמותית בעתיד היות וכבר לא יהיה ניתן לפרסם הקלות ומצד שני המעטפות אמורות להיות ללא גישה כאשר בקומת קרקע ישנה גישה לשטח המעטפת , דבר שלא ניתן לאשר כך שישנו ספק לגבי האפשרות לאשר הבניה המוצעת בקומה א'. . תוכנית קומה א' מפלס 3.05+ במפלס זה מבוקש להגדיל דירה קיימת- 2 חדרים, חדר מחוזה ומרפסת זיז. חדר מחוזה-		

נהוג לאשר חדר מחוזק כאשר קיימים פתרונות מיגון לדירות הקיימות מתחת לבינוי המוצע וכשאין אופציה לאישור ממ"ד, על פניו, ההרמוניקה מציגה כי אין בינוי של פתרון מיגוני לקומות הנמוכות- אגף הרישוי מעודד עמודת ממ"דים לאורך כלל הקומות. יש לפרט האם קיים פתרון מיגוני ליתר הדירות ע"מ לבחון בצורה נכונה יותר את המוצע, במידה ולא, יש להציע פתרון מיגוני ישים וכולל יותר כדי לא לפגוע ביתר הדירות, כאשר היות ומבקשים מעטפת אזי ניתן לבצע גם מעטפת של ממ"דים. לגבי מרפסת זיז- יש להשלים הקלה לעניין חריגת המרפסת- כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין". הנחיות האגף הינן לאשר מרפסות בצמדים ולהציע "תוכנית צל" כוללת ליתר הדירות ככל שעניין זה רלוונטי. נדרש להציג חזיתות מדויקות יותר כולל צרוף תמונות מפורטות מכלל החזיתות, במידה וקיימת מרפסת בהיתר בסמיכות למרפסת המבוקשת- מרפסת זו מהווה "צמד", וניתן יהיה לאשרה וזאת בכפוף להשלמת הפרסום הנדרש. יש להציג חישוב שטחים מדויק, כולל הצגת כלל שטחי הבניה הקיימים במפלס זה, כולל עובי קירות ומידות חוץ מלאות. תוכנית קומה ב' מפלס +6.10 מפלס זה מציג תוספת קומה חדשה עבור הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה, הבינוי החדש מציע מטבח, חדר מגורים ומרפסת גג. הבקשה כוללת הקלה לעניין 5% השלמת דירת גג- כרגע לא ניתן לבחון את הבינוי המוצע מכוח הקלה זו ממספר סיבות: -לא קיים בינוי בגג. -לא מוצג פרוט של חישוב של השטח והצעה למיקומו בכלל תוספת הבניה המוצעת. -מהתמונות שצורפו בפתיחת הבקשה לא קיימת בניה לשכן במפלס זה, אין סיבה לשיפר תכנון הניכרת לעין בשלב זה. יש להציג חישוב שטחים מדויק כולל עובי קירות. מרפסת הגג לא כולל מפלסים, מידות, ניקוזים, שיפועים- יש להשלים. בנוסף, יש לצמצם את הבינוי של מרפסת הגג בהתאם לתקנות סטיה ניכרת- כפי המפורט בסעיף "קווי הבניין". תוכנית גג		

יש להציג את שרטוט תוכנית הגג כראוי, כולל כל הפרוט הנדרש וכן מפלס נכון. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. הוגשו חתימות בטופס 1 חתמו בעלי חלקות של תת חלקות 2 ו-4, יש לצרף חתימות יותר ברורות, וכן, חתימה של חברת עמידר שעבורם מבוקשות מעטפות בקומת מרתף וקומת קרקע. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 08/12/2024, חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 10/11/2024.		
הקלה בגין תוספת קומה שלישית מעל 2 המותרות הקלה כמותית 6 אחוז הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד הקלה מסעיף 8 ג מהוראות תוספת שטח מעל 125 מ"ר הקלה מסעיף 8 ח בגין חיפוי קירות חיצוניים באבן ירושלמית במקום אבן פראית חריגה מקו בניין של 10 אחוז עם פתחים ו30 אחוז ללא פתחים 5% השלמת דירת גג ממד מרפסת מחוץ לקו בניין	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

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה לא מציגה חישוב של זכויות אפשרויות הבניה כפי הנדרש, אין הסבר מפורט של ההקלות הכמותיות, לא ניתן לאשר בשלב זה השלמת דירת גג, יש להציג סכמות שטחות מלאות לכלל הבינוי המאושר כולל עובי קירות כפי נוהל אגף הרישוי- לאחר השלמת הפרוט הני"ל ניתן יהיה לבחון את נפח הבינוי הנכון מבחינה תכנונית.

כמו כן לא ניתן לאשר מעטפת אר ישנה גישה פיזית אליה ובנוסף יש להוכיח קיום זכויות בניה עתידיות עבורה ללא צורך בהקלה כמותית היות ותוך כמה חודשים לא תהיה אפשרות להקלות.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2696

זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג) בהוראות התוכנית.

בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר, וזאת בהסתמך על החו"ד המשפטית של עו"ד דורון מלכא מהלשכה המשפטית המתויקת במאגר הידע המקצועי.

הבקשה מציגה שטח עיקרי קיים בשיעור של 83.59 מ"ר והשטח המוצע הינו 86.80 מ"ר- סה"כ שטחים עיקריים 170.39 מ"ר- בוקשה הקלה לתוספת זו מכוח הקלה כמותית של 6%, לא צורך חישוב והסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה- יש להשלים.

$530 \times 6\% = 31.80$ מ"ר, ניתן לאשר עד 7.95 מ"ר עבור כל דייר.

הבקשה כוללת בנוסף הקלה לעניין 5% השלמת דירת גג, אולם בפועל אין בינוי ע"ג הגג כך שלא ניתן לאשר את תוספת השטחים המוצעת מכוח הקלה זו- טרם אושר תקנון פעימה אחת בעניין זה, נדרש להסיר.

בנוסף, אין הסבר שטחים מספק לכלל הבינוי המוצע- יש לתקן את ההרמוניקה כנדרש.

כמו"כ יש להציג חישוב מפורט וברור בהתאם להוראות התוכנית- לעניין זכויות הבניה שניתן לאשר כפועל יוצא של אפשרויות הבניה במסגרת קווי הבניין, וזאת בהסתמך על הבניה הקיימת בפועל בהיתר בבניין זה.

לאחר השלמת הפרוט וההסבר הנדרש, חישוב שטחי בניה לעניין עובי קירות כפי הנדרש ניתן יהיה לבחון כראוי את שטחי הבניה המותרים מכוח תוכנית זו.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת מרתף מפלס 3.08- ותוכנית קומת קרקע מפלס 0.00+- במפלסים אלו מוצעת מעטפת בניה בקונטור הבינוי המבוקש בקומות העליונים. הבעלות במפלסים אלו הינה של "חברת עמידר" אשר לא מעוניינים בבניה כלשהיא, הוגשה חתימתם בפתירת הבקשה כי אינם מתנגדים לביצוע המעטפת המבוקשת, וזאת בתנאי שלא ידרשו מהם כלום במסגרת בקשה זו.

במפלס קומת קרקע מוצגת קומה חלקית של בינוי על עמודים- המצוין כ "לא כלול בהיתר זה", בפועל ע"מ לבצע את בינוי המעטפת כן יידרש להרוס את העמודים הקיימים- יש לדייק את המלל.

השרטוט של הדירות בבעלות "עמידר" אינן מוצגות כראוי, יש לפרט יותר וכן יש להציג מידות חוץ מלאות.

יש להציג את כל השטחים הקיימים בהיתר כ"שטחים קיימים", כולל עובי קירות כנדרש.

ע"מ שיהיה ניתן לאשר את המעטפות יש להוכיח שישנם שטחים עבורם ללא צורך בביצוע הקלה כמותית בעתיד היות וכבר לא יהיה ניתן לפרסם הקלות ומצד שני המעטפות אמורות להיות ללא גישה כאשר בקומת קרקע ישנה גישה לשטח המעטפת , דבר שלא ניתן לאשר כך שישנו ספק לגבי האפשרות לאשר הבניה המוצעת בקומה א'.

תוכנית קומה א' מפלס 3.05+

במפלס זה מבוקש להגדיל דירה קיימת- 2 חדרים, חדר מחוזה ומרפסת זיז.

חדר מחוזה-

נהוג לאשר חדר מחוזה כאשר קיימים פתרונות מיגון לדירות הקיימות מתחת לבינוי המוצע וכשאין אופציה לאישור ממ"ד, על פניו, ההרמוניקה מציגה כי אין בינוי של פתרון מיגוני לקומות הנמוכות- אגף הרישוי מעודד עמודת ממ"דים לאורך כלל הקומות.

יש לפרט האם קיים פתרון מיגוני ליתר הדירות ע"מ לבחון בצורה נכונה יותר את המוצע, במידה ולא, יש להציע פתרון מיגוני ישים וכולל יותר כדי לא לפגוע ביתר הדירות, כאשר היות ומבקשים מעטפת אזי ניתן לבצע גם מעטפת של ממ"דים.

לגבי מרפסת זיז-

יש להשלים הקלה לעניין חריגת המרפסת- כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין".

הנחיות האגף הינן לאשר מרפסות בצמדים ולהציע "תוכנית צל" כוללת ליתר הדירות ככל שעניין זה רלוונטי.

נדרש להציג חזיתות מדויקות יותר כולל צרף תמונות מפורטות מכלל החזיתות, במידה וקיימת מרפסת בהיתר בסמיכות למרפסת המבוקשת- מרפסת זו מהווה "צמד", וניתן יהיה לאשרה וזאת בכפוף להשלמת הפרסום הנדרש.

יש להציג חישוב שטחים מדויק, כולל הצגת כלל שטחי הבניה הקיימים במפלס זה, כולל עובי קירות ומידות חוץ מלאות.

תוכנית קומה ב' מפלס 6.10+

מפלס זה מציג תוספת קומה חדשה עבור הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה, הבינוי החדש מציע מטבח, חדר מגורים ומרפסת גג.

הבקשה כוללת הקלה לעניין 5% השלמת דירת גג- כרגע לא ניתן לבחון את הבינוי המוצע מכוח הקלה זו ממספר סיבות:

-לא קיים בינוי בגג.

-לא מוצג פרוט של חישוב של השטח והצעה למיקומו בכלל תוספת הבניה המוצעת.

-מהתמונות שצורפו בפתיחת הבקשה לא קיימת בניה לשכן במפלס זה, אין סיבה לשיפר תכנון הניכרת לעין בשלב זה.

יש להציג חישוב שטחים מדויק כולל עובי קירות.

מרפסת הגג לא כולל מפלסים, מידות, ניקוזים, שיפועים- יש להשלים.

בנוסף, יש לצמצם את הבינוי של מרפסת הגג בהתאם לתקנות סטיה ניכרת- כפי המפורט בסעיף "קווי הבניין".

תוכנית גג

יש להציג את שרטוט תוכנית הגג כראוי, כולל כל הפרוט הנדרש וכן מפלס נכון.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בעלויות

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

הוגשו חתימות בטופס 1 חתמו בעלי חלקות של תת חלקות 2 ו- 4, יש לצרף חתימות יותר ברורות, וכן, חתימה של חברת עמידר שעבורם מבוקשות מעטפות בקומת מרתף וקומת קרקע.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/6083 שהוגש מיום: 30/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין של 10% בקיר עם פתחים ו- 30% בקיר ללא פתחים- נדרש להציג מידות של מרחק קווי הבניין כיוון שקווי הבניין לא כוללים מרחקים מדויקים, בשלב זה לא ניתן לבחון האם חריגות הבניה עומדים בהוראות סטיה ניכרת.

בחזית אחורית, מערבית, מבוקשת מרפסת זיז ומעליה מרפסת גג, יש לתכנן את החריגות המוצעות כנדרש- ניתן לחרוג בחזית אחורית במקרה של מרפסת זיז וזאת בכפוף לפרסום ההקלה המתאימה עד 40% חריגה או עד 2 מ' לפי הקטן- לא פורסמה הקלה זו.

לא ניתן לחרוג במרפסת גג, מדובר בקיר עם פתחים החורג מהסטייה המותרת- בשלב זה, עניין חריגות המרפסות לא נבחנו לעומק, יש לתקן את ההרמוניקה כך שניתן יהיה לבחון כראוי את המוצע בכפוף למפורט לעיל.

בנוסף, בקומה ב' מבקשים מרפסת זיז המשך למרפסת גג אשר לא עומד במדיניות המחלקה לפיכך יש לבטל מרפסת הזיז.

חיפוי חזיתות הבניין

הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין, אבן פראית - נדרש לציין זאת ע"ג חזיתות המבנה, בהתאם להקלה שפורסמה מוצע חיפוי עבור חזיתות הבניין באבן ירושלמית- בשונה מהוראת התוכנית, יש לדייק את ההרמוניקה בהתאם לבניה הקיימת עפ"י צרוף צילומים ברורים יותר, לאחר הצגת הפרוט הנדרש ניתן יהיה לשקול האם שינוי בחיפוי החזית נכון עיצובית בהתאם לחזית הקיימת.

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 - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2007/0223.01</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 קומות מעל בניין קיים (סה"כ 10 יח"ד)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עליאן חאלד
עורך הבקשה	דודסון שמואל
מתכנן השלד	אבו שלבאיה אינאס
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל קאעה 16 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30286	38	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
461491	תחילת תוקף	09/06/2018	1	מגורים ג	1506
461491	תחילת תוקף	09/06/2018	401	שביל	258
461491	תחילת תוקף	09/06/2018	501	דרך מוצעת	2525
461491	תחילת תוקף	09/06/2018	502	דרך מאושרת	101

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בשני בניינים קיימים למגורים בני 3 קומות, מעל קומת מרתף, בני 12 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצע תוספת 2 קומות מעל בניין מס' 1 סה"כ תוספת של 4 יח"ד , סה"כ בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 10 יח"ד

היתרים נוספים בחלקה-

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה : 07/223.00 , 07/223.02.

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך: 16/10/2023 תיק בניין מספר : 07/223.00

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 1485.04 מ"ר.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 21/01/2021, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 20/04/2021, "נדרש בתב"ע פיתוח שביל, יש להגיש תוכניות למחלקה לאישור".

-חוו"ד מחלקת תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 09/09/2020, " יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר".

-חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/12/2020, "אין התנגדות לתוכניות".

-חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/02/2021, " משוחרר לדיון בוועדת רישוי בלבד, בהתאם לאישור צוות תנועה מ21.12.20, תנאים להיתר בניה לפי סעיף 4.1.2. ה תקנון תב"ע 461491:הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הכבישים בתחום קו הכחול. ותנאי להיתר החלטת תושי"ה לגבי ביצוע".

מידע קודם

מתאריך	
31/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 06/10/2021 והוחלט לדחות את ההכרעה- הבקשה היא לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים (סה"כ 10 יח"ד). לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה כדי לבחון משפטית ע"י עו"ד אילנית מיכאלי האם יש תימוכין קניינים לבקשה. זאת מאחר שבנסח הטאבו מבקש הבקשה רשום בהערות אזהרה, על פי פסק דין שצורף. יש לבדוק את פסק הדין ואת הסכמי המכר של הדיירים- מהן הזכויות המוקנות לקונים. לעניין הטענה לפיה החניות מוצעות על שטח דרך- גם הוועדה וגם המתנגדים התרשמו כי אין ממש בטענה זו וכי החניות מוצעות מחוץ לשטח המוגדר כהרחבת הדרך.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שהתקבלה חו"ד של עו"ד אילנית שניתן לקדם את הבקשה. התנאים הנדרשים טרם דיון הושלמו כנדרש, טופלו הערות הבדיקה הטכניות ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בשלב זה. חיפוי חזיתות- הבקשה לא מציגה סוג חיפוי אבן לבינוי החדש- יש לציין סוג חיפוי, סעיף 4.1.2 ה': "הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה"- במידה מוצע חיפוי השונה מהוראות התוכנית יהיה נדרש לפרסם הקלה. תכסית- יש להשלים חישוב תכסית- עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר 38% תכסית מעל הקרקע ובתת הקרקע התכסית לא תעלה על 75% מתא השטח- יש להשלים את 2 החישובים לעמידה בהוראות התוכנית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 461491 תחילת תוקף : 09/06/2018 ייעוד הקרקע : מגורים ג' הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 06/10/2021 והוחלט לדחות את ההכרעה- הבקשה היא לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים (סה"כ 10 יח"ד). לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה כדי לבחון משפטית ע"י עו"ד אילנית מיכאלי האם יש תימוכין קניינים לבקשה. זאת מאחר שבנסח הטאבו מבקש הבקשה רשום בהערת אזהרה, על פי פסק דין שצורף. יש לבדוק את פסק הדין ואת הסכמי המכר של הדיירים- מהן הזכויות המוקנות לקונים.	31/03/2025	חוות דעת תכנונית

לעניין הטענה לפיה החניות מוצעות על שטח דרך- גם הוועדה וגם המתנגדים התרשמו כי אין ממש בטענה זו וכי החניות מוצעות מחוץ לשטח המוגדר כהרחבת הדרך. הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שהתקבלה חו"ד של עו"ד אילנית שניתן לקדם את הבקשה. התנאים הנדרשים טרם דיון הושלמו כנדרש, טופלו הערות הבדיקה הטכניות ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בשלב זה. חיפוי חזיתות- הבקשה לא מציגה סוג חיפוי אבן לבינוי החדש- יש לציין סוג חיפוי, סעיף 4.1.2 ה': "הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה"- במידה מוצע חיפוי השונה מהוראות התוכנית יהיה נדרש לפרסם הקלה. תכסית- יש להשלים חישוב תכסית- עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר 38% תכסית מעל הקרקע ובתת הקרקע התכסית לא תעלה על 75% מתא השטח- יש להשלים את 2 החישובים לעמידה בהוראות התוכנית. פיתוח שטח- תוכנית הפיתוח כוללת חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים, בנוסף מוצג חישוב שטח החלחול- 367 מ"ר, מעל 25% הנדרשים. תנאים טרם דיון -חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 21/01/2021, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי. -חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 20/04/2021, "נדרש בתב"ע פיתוח שביל, יש להגיש תוכניות למחלקה לאישור". -חו"ד מחלקת תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 09/09/2020, " יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר". -חו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/12/2020, "אין התנגדות לתוכניות". -חו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/02/2021, " משוחרר לדיון בוועדת רישוי בלבד, בהתאם לאישור צוות תנועה מ-21.12.20, תנאים להיתר בניה לפי סעיף 4.1.2. ה תקנון תב"ע 461491: הגשת תכנית מפורטת לפיתוח		

הכבישים בתחום קו הכחול. ותנאי להיתר החלטת תושי"ה לגבי ביצוע".		
הבקשה היא לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים (סה"כ 10 יח"ד). לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה כדי לבחון משפטית ע"י עו"ד אילנית מיכאלי האם יש תימוכין קניינים לבקשה. זאת מאחר שבנסח הטאבו מבקש הבקשה רשום בהערת אזהרה, על פי פסק דין שצורף. יש לבדוק את פסק הדין ואת הסכמי המכר של הדיירים- מהן הזכויות המוקנות לקונים. לענין הטענה לפיה החניות מוצעות על שטח דרך- גם הוועדה וגם המתנגדים התרשמו כי אין ממש בטענה זו וכי החניות מוצעות מחוץ לשטח המוגדר כהרחבת הדרך.	06/10/2021	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
רקע לבקשה בתאריך 13/01/2021 הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות : עורך הבקשה לא השלים את כל התנאים טרם דיון לכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונה המוצעת : 1. פיתוח שטח יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל יש להוסיף חישוב 2. חו"ד טרם דיון חו"ד שימור : פטור חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית מוצע 13 תק"ח עבור 10 יח"ד חו"ד מחלקת הדרכים : ממתין להגשת תכנית לבדיקה חו"ד היחידה לאיכות הסביבה : ממתין לקבלת מסמכים חו"ד אגף שפ"ע : יש להשלים חו"ד אגף תברואה : יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר 3. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים .	26/05/2021	חוות דעת תכנונית

המתנגדים טוענים שכיום אין מספיק מקומות חניה עורך הבקשה הופך המחסן של דירה מס' 4 למקומות חניה . התייחסות לטענות המתנגדים : התקבלה תכנית מעודכנת מעורך הבקשה ופה החזיר את המחסנים לפני ההיתר הקודם לעניין מקומות החניה עדיין לא התקבל אישור חניה ממחלקת הסדרי תנועה הנושים לעיל ייבדקו שוב לאחר קבלת אישור הסדרי תנועה 4. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a עתה הוגשה תכנית b מתוקנת חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 461491 תחילת תוקף : 09/06/2018 אזור מגורים ג התכנית לא כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת סעיף זה מהווה בסיס לדוח כולו ולאישורן של ההקלות התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : קווי בניין / מספר קומות / סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות והבקשה תואמת לנספח למעט העניינים הבאים : 1. החלוקה הפנימית של יח"ד 2. התכנון של המרפסות הנספח לא מחייב לגבי העניינים האלה לכן ניתן לאשר שלבי ביצוע כל בנין יבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים מוצע בניין מס' 1 ובהינף אחד כמותר קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 3/9/2019 ע"י המח' למידע תכנוני · לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות (בניין מס' 1) מס קומות מותר עפ"י התכנית : 6 קומות מס' קומות מוצע : 4 קומות (כולל קומת החניה) מס' קומות מוצע : 2 קומות סה"כ 6 קומות גבהים (בניין מס' 1) הגובה המותר סופי על פי התכנית : 18.31 מ' הגובה המוצע : 18.31 מ' כמותר מספר יחידות דיור (בניין מס' 1) מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 10 יח"ד מס' יח"ד קיים : 6 יח"ד מס' יח"ד מוצע : 4 יח"ד סה"כ 10 יח"ד כמותר שטחי בניה – שטחים עיקריים (בניין מס' 1) שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 1170 מ"ר בנוסף מותר 100 מ"ר למרפסות מקורות שטח עיקרי קיים : 718.16 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 418.58 מ"ר בנוסף מוצע 46.12 מ"ר למרפסות סה"כ שטח עיקרי 1136.74 מ"ר בנוסף מוצע 46.12 מ"ר למרפסות במסגרת המותר שטחי בניה – שטחי שרות (בניין מס' 1) שטחי שירות מותרים עפ"י התכנית : 628 מ"ר שטחי שירות קיים : 386.94 מ"ר שטחי שירות מוצע : 227.99 מ"ר סה"כ שטחי שירות : 614.93 מ"ר במסגרת המותר		

מרפסות זיז (בניין מס' 1) עבור כל דירה חדשה מוצעת מרפסת מקורה המרפסות חושבו עיקרי כמותר התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : המתנגדים טוענים שכיום אין מספיק מקומות חניה והעורך הופך המחסן של דירה מס' 4 למקומות חניה התייחסות להתנגדות : התקבלה תכנית מעודכנת מעורך הבקשה ופה החזיר את המחסנים לפני ההיתר הקודם ובתאריך 21/12/20 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתכנית החדשה פיתוח שטח יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל יש להוסיף חישוב חו"ד טרם דיון חו"ד שימור : פטור חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית מוצע 13 תק"ח עבור 10 יח"ד חו"ד מחלקת הדרכים : משוחרר לדיון בועדת רישוי בלבד, בהתאם לאישור צוות תנועה מ-21.12.20, תנאים להיתר בניה לפי סעיף 4.1.2. ה תקנון תב"ע 461491: הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הכבישים בתחום קו הכחול. ותנאי להיתר החלטת תושיה לגבי ביצוע חו"ד היחידה לאיכות הסביבה : התקבלה חו"ד אגף שפ"ע : התקבלה חו"ד אגף תברואה : התקבלה תכנית חיזוקים הבניין הקיים במגרש קיים על פי היתר כאשר הופק אחרי 1980 לכן התנאי הזה לא נדרש		

המלצה תכנונית · להכרעת הועדה 1. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: המתנגדים טוענים שכיום אין מספיק מקומות חניה והעורך הופך המחסן של דירה מס' 4 למקומות חניה התייחסות להתנגדות : התקבלה תכנית מעודכנת מעורך הבקשה ופה החזיר את המחסנים לפני ההיתר הקודם ובתאריך 21/12/20 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתכנית החדשה 2. פיתוח שטח יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל יש להוסיף חישוב 3. חו"ד טרם דיון חו"ד שימור : פטור חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית מוצע 13 תק"ח עבור 10 יח"ד חו"ד מחלקת הדרכים : משוחרר לדיון בועדת רישוי בלבד, בהתאם לאישור צוות תנועה מ-21.12.20, תנאים להיתר בניה לפי סעיף 4.1.2. ה תקנון תב"ע 461491: הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הכבישים בתחום קו הכחול. ותנאי להיתר החלטת תושיה לגבי ביצוע חו"ד היחידה לאיכות הסביבה : התקבלה חו"ד אגף שפ"ע : התקבלה חו"ד אגף תברואה : התקבלה 4. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית b	26/05/2021	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
עורך הבקשה לא השלים את כל התנאים טרם דיון לכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונה המוצעת : 1. פיתוח שטח	13/01/2021	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל יש להוסיף חישוב 2. חו"ד טרם דיון חו"ד שימור : פטור חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית מוצע 13 תק"ח עבור 10 יח"ד חו"ד מחלקת הדרכים : ממתין להגשת תכנית לבדיקה חו"ד היחידה לאיכות הסביבה : ממתין לקבלת מסמכים חו"ד אגף שפ"ע : יש להשלים חו"ד אגף תברואה : יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר 3. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים . המתנגדים טוענים שכיום אין מספיק מקומות חניה עורך הבקשה הופך המחסן של דירה מס' 4 למקומות חניה . התייחסות לטענות המתנגדים : התקבלה תכנית מעודכנת מעורך הבקשה ופה החזיר את המחסנים לפני ההיתר הקודם לעניין מקומות החניה עדיין לא התקבל אישור חניה ממחלקת הסדרי תנועה הנושים לעיל ייבדקו שוב לאחר קבלת אישור הסדרי תנועה 4. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
המלצה תכנונית לדחות במתכונת המוצעת עורך הבקשה לא השלים את כל התנאים טרם דיון לכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונה המוצעת : 1. פיתוח שטח יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים	04/01/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל יש להוסיף חישוב 2. חו"ד טרם דיון חו"ד שימור : פטור חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית מוצע 13 תק"ח עבור 10 יח"ד חו"ד מחלקת הדרכים : ממתין להגשת תכנית לבדיקה חו"ד היחידה לאיכות הסביבה : ממתין לקבלת מסמכים חו"ד אגף שפ"ע : יש להשלים חו"ד אגף תברואה : יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר 3. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : המתנגדים טוענים שכיום אין מספיק מקומות חניה והעורך הופך המחסן של דירה מס' 4 למקומות חניה התייחסות להתנגדות : התקבלה תכנית מעודכנת מעורך הבקשה ופה החזיר את המחסנים לפני ההיתר הקודם לעניין מקומות החניה עדיין לא התקבל אישור חניה ממחלקת הסדרי תנועה הנושים לעיל ייבדקו שוב לאחר קבלת אישור הסדרי תנועה 4. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 461491 תחילת תוקף : 09/06/2018 אזור מגורים ג התכנית לא כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת סעיף זה מהווה בסיס לדוח כולו ולאישורן של ההקלות התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים :	23/12/2020	חוות דעת תכנונית

קווי בניין / מספר קומות / סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות והבקשה תואמת לנספח למעט העניינים הבאים : 1. החלוקה הפנימית של יח"ד 2. התכנון של המרפסות הנספח לא מחייב לגבי העניינים האלה לכן ניתן לאשר שלבי ביצוע כל בנין יבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים מוצע בניין מס' 1 ובהינף אחד כמותר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 3/9/2019 ע"י המח' למידע תכנוני · לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות (בניין מס' 1) מס קומות מותר עפ"י התכנית : 6 קומות מס' קומות מוצע : 4 קומות (כולל קומת החניה) מס' קומות מוצע : 2 קומות סה"כ 6 קומות גבהים (בניין מס' 1) הגובה המותר סופי על פי התכנית : 18.31 מ' הגובה המוצע : 18.31 מ' כמותר מספר יחידות דיור (בניין מס' 1) מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 10 יח"ד מס' יח"ד קיים : 6 יח"ד מס' יח"ד מוצע : 4 יח"ד סה"כ 10 יח"ד כמותר		

שטחי בניה – שטחים עיקריים (בניין מס' 1) שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 1170 מ"ר בנוסף מותר 100 מ"ר למרפסות מקורות שטח עיקרי קיים : 718.16 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 418.58 מ"ר בנוסף מוצע 46.12 מ"ר למרפסות סה"כ שטח עיקרי 1136.74 מ"ר בנוסף מוצע 46.12 מ"ר למרפסות במסגרת המותר שטחי בניה – שטחי שרות (בניין מס' 1) שטחי שירות מותרים עפ"י התכנית : 628 מ"ר שטחי שירות קיים : 386.94 מ"ר שטחי שירות מוצע : 227.99 מ"ר סה"כ שטחי שירות : 614.93 מ"ר במסגרת המותר מרפסות זיז (בניין מס' 1) עבור כל דירה חדשה מוצעת מרפסת מקורה המרפסות חושבו עיקרי כמותר התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : המתנגדים טוענים שכיום אין מספיק מקומות חניה והעורך הופך המחסן של דירה מס' 4 למקומות חניה התייחסות להתנגדות : התקבלה תכנית מעודכנת מעורך הבקשה ופה החזיר את המחסנים לפני ההיתר הקודם לעניין מקומות החניה עדיין לא התקבל אישור חניה ממחלקת הסדרי תנועה הנושים לעיל ייבדקו שוב לאחר קבלת אישור הסדרי תנועה פיתוח שטח יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל יש להוסיף חישוב חו"ד טרם דיון		

חווי"ד שימור : פטור חווי"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית מוצע 13 תק"ח עב"ר 10 יח"ד חווי"ד מחלקת הדרכים : ממתין להגשת תכנית לבדיקה חווי"ד היחידה לאיכות הסביבה : ממתין לקבלת מסמכים חווי"ד אגף שפ"ע : יש להשלים חווי"ד אגף תברואה : יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר תכנית חיזוקים הבניין הקיים במגרש קיים על פי היתר כאשר הופק אחרי 1980 לכן התנאי הזה לא נדרש		
	23/01/2020	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	11
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר	12
	תנאים להיתר בניה לפי סעיף 4.1.2. ה תקנון תב"ע 461491:הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הכבישים בתחום קו הכחול. ותנאי להיתר החלטת תושיה לגבי ביצוע	13

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 06/10/2021 והוחלט לדחות את ההכרעה-

הבקשה היא לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים (סה"כ 10 יח"ד).

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה כדי לבחון משפטית ע"י עו"ד אילנית מיכאלי האם יש תימוכין קניינים לבקשה.

זאת מאחר שבנסח הטאבו מבקש הבקשה רשום בהערת אזהרה, על פי פסק דין שצורף.

יש לבדוק את פסק הדין ואת הסכמי המכר של הדיירים- מהן הזכויות המוקנות לקונים.

לעניין הטענה לפיה החניות מוצעות על שטח דרך- גם הוועדה וגם המתנגדים התרשמו כי אין ממש בטענה זו וכי החניות מוצעות מחוץ לשטח המוגדר כהרחבת הדרך.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שהתקבלה חו"ד של עו"ד אילנית שניתן לקדם את הבקשה.

התנאים הנדרשים טרם דיון הושלמו כנדרש, טופלו הערות הבדיקה הטכניות ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בשלב זה.

חיפוי חזיתות-

הבקשה לא מציגה סוג חיפוי אבן לבינוי החדש- יש לציין סוג חיפוי, סעיף 4.1.2 ה': "הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה"- במידה מוצע חיפוי השונה מהוראות התוכנית יהיה נדרש לפרסם הקלה.

תכסית-

יש להשלים חישוב תכסית- עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר 38% תכסית מעל הקרקע ובתת הקרקע התכסית לא תעלה על 75% מתא השטח- יש להשלים את 2 החישובים לעמידה בהוראות התוכנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1991/1090.09</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, ממ"דים, תוספת מרפסת גג ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גריבה אמנון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרידמן מרים
מתכנן השלד	מהנדס סוקולוב יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

דב הזז 9, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30169ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3513	תחילת תוקף	13/04/1988			
4092	תחילת תוקף	25/04/1991			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

ברחוב דב הזז 9 גוננים גוש : 30169 , חלקה : 21.

לבניין קיימות 3 כניסות.

מצב מוצע :

מפלס $+0.00$:

מוצע ממ"ד לכיוון חזית דרומית ומרפסת זיז לכוון חזית צפונית.

מפלס $+2.70$:

מוצע ממ"ד לכיוון חזית דרומית ע"ג הממ"ד המוצע במפלס 0.00 .

מפלס $+5.50$:

מוצעת מרפסת גג ע"ג הממ"ד המוצע במפלס $+2.70$

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת מרפסת זיז מעבר לקווי בניין עפ"י תכנית צל

מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 המותרים

תוספת ממ"ד על ממ"ד מוצע בשטח עיקרי המוצע בתוכנית

תום מועד הגשת התנגדויות 14/01/2025

ע"פ נתוני המערכת לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21

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	
02/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר בכפוף להשלמת 2 חתימות חסרות כתנאי לגורמים בתיאום עם ע"ב, וכן צמצום הממ"ד כנדרש.

וכן לתיקון הרמוניקה ע"פ המפורט מטה והערות הרמוניקה a להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5871 שהוגש מיום 19/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסת זיז. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז. ממ"ד : יצוין כי ע"פ חישוב השטחים הרובטי מתקבלת חריגה בממ"ד לטובת עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע. לא ניתן לאשר היות ולא מבוקש בבקשה שטח עיקרי ולא התקבל מקור זכויות. יש לצמצם את שטח הממ"ד לנדרש ע"פ פקה"ע. תימוכין קנינים : יצוין כי לא התקבלה טבלת מבקשים וע"פ טופס 1 שהתקבל חתום מבקש 1, כך שככל הנראה בבעלות המבקש 2 הדירות בהן מבוקשת התוספת. לתשומת לב ע"ב לתת הסבר מילולי ע"ג ההרמוניקה לנושא זה. מרפסת זיז : המרפסת המוצעת הינה בגובה של כ- 2.4 מ', נדרש לתכנן הנמכת חצר באזור המרפסת (כפי שאושר בהיתר מקביל 1991/1090.06) ולקבל הסכמות של 2/3 מבעלי הכניסה עבור נגיעה בשטח משותף. קיימות 2 חתימות מתוך 4, מברור מול ע"ב מתקבל כי ניתן להשיג את 2 החתימות החסרות, יש להשלים כתנאי לגורמים. תכנית צל : כאמור המרפסת המבוקשת אושרה בתכנית צל בהיתר 1991/1090.06 יש לסמן את כלל מרפסות הצל שאושרו בהיתר זה הן בתכניות והן בחזיתות.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4092 תחילת תוקף : 25/04/1991 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4092 תחילת תוקף 25/04/1991 אזור מגורים מיוחד 3513 תחילת תוקף 13/04/1988 אזור מגורים מיוחד תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה קיים סעיף גורף, דהיינו לא קיימת סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח מס' 6 בקנ"מ 100:1 הנספח שותק. קיים תשריט בקנ"מ 1250:1 הנספח שותק.	17/03/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע : אין התיחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5871 שהוגש מיום 19/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסת זיז. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז. 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 לדירות קיימות ומוצע במפלס הקומה. כנ"ל המרפסת. לא מבוקש שינוי בגובה / מס' יח"ד / קומות. שטחי בניה : ש.עיקרי : לא מוצע שטח עיקרי בבקשה ש.שירות : מוצע ממ"ד.		

ממ"ד : מוצעת עמודת ממ"דים בסה"כ 2 ממ"דים, בקומת הקרקע ובקומה א'. הממ"דים מוצעים לכיוון חזית דרומית אחורית. הממ"ד מוצע בתחום קווי הבניין המאושרים לתוספת מכח התכנית החלה בחלקה. שטח הממ"ד : כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. יצוין כי ע"פ חישוב השטחים הרובטי מתקבלת חריגה בממ"ד לטובת עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע. לא ניתן לאשר היות ולא מבוקש בבקשה שטח עיקרי ולא התקבל מקור זכויות. יש לצמצם את שטח הממ"ד לנדרש ע"פ פקה"ע. תכנית צל : היות וניתן פתרון מיגוני לדירי עמודת הממ"ד (כאמור מבקשים), והיות והממ"ד מוצע בתחום התוספת המאושרות בתב"ע ואינו משנה את החזית המאושרת לא נדרשת תכנית צל, וכל בקשה עתידית נוספת לממ"ד / ח. מחוזק בבניין זה תיבחן לגופו של עניין. תימוכין קנינים : ע"פ ההנחיות עבור ממ"ד המוצע בשטח משותף נדרשים תימוכין של 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע ו- 1/3 מסה"כ בעלי החלקה. במקרה הנוכחי מוצע ממ"ד בתחום התוספת המותרת מכח התב"ע, דהיינו לא ע"ג שטח משותף ולכן לא נדרשות 1/3 הסכמות מבעלי החלקה. בעלי העמודה כולם (2 בסה"כ) הינם מבקשים בבקשה. יצוין כי לא התקבלה טבלת מבקשים וע"פ טופס 1 שהתקבל חתום מבקש 1, כך שככל הנראה בבעלות המבקש 2 הדירות בהן מבוקשת התוספת. לתשומת לב ע"ב לתת הסבר מילולי ע"ג ההרמוניקה לנושא זה. מרפסת זיז :		

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הפונה לכיוון חזית צפונית וחורגת מקו הבניין. המרפסת מוצעת במפלס $+0.00$ בהיתר מס' 1991/1090.06 מרפסת זו אושרה בתכנית צל. להלן בחינת המרפסת : גובה : ע"פ ההנחיות גובה מרפסת זיז לא יפחת מ-2.5 מ' מעל מפלס הקרקע. המרפסת המוצעת הינה בגובה של כ- 2.4 מ' , נדרש לתכנן הנמכת חצר באזור המרפסת (כפי שאושר בהיתר מקביל 1991/1090.06) ולקבל הסכמות של 2/3 מבעלי הכניסה עבור נגיעה בשטח משותף. קיימות 2 חתימות מתוך 4, מברור מול ע"ב מתקבל כי ניתן להשיג את 2 החתימות החסרות, יש להשלים כתנאי לגורמים. שטח : 12.08 מ"ר. ע"פ ההנחיות החדשות אין הגבלה בשטח מרפסת זיז לא מקורה. השטח עומד במותר. מרווח : כ- 1.6 מ' כאשר המרווח הינו כ- 9 מ' עד גבול החלקה. ע"פ ההנחיות מכח קווי הבניין הנתנו בתכנית נקודתית ניתנת חריגה מקו בניין קידמי / אחורי של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה בנושא חריגה בהליך הפרסום שהתבצע בפתיחת הבקשה. עומק : 2 מ'. בהתחשב בתכנית שחלה בחלקה ניתן לאשר מרפסת זיז בעומק של עד 1.5 מ' . מעבר לעומק זה ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה ובכפוף לעמידה בסעיף שטח ומרווח. פורסמה הקלה בנוסח : "מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 המותרים" וכן קיימת עמידה בסעיפים שטח ומרווח. תכנית צל : כאמור המרפסת המבוקשת אושרה בתכנית צל בהיתר 1991/1090.06 יש לסמן את כלל מרפסות הצל שאושרו בהיתר זה הן בתכניות והן בחזיתות. צמד מרפסות : קיימות מרפסות מאושרות בחזית זו המהוות צמד. מרפסת גג : מוצעת מרפסת גג ע"ג המ"ד המוצע בתחום קווי הבניין. אין מניעה לאשר.		

גדרות ומדרגות להריסה : ע"פ סעיף 12 : המדרגות והגדרות המסומנות בצהוב מיועדות להריסה...ויהרסו ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם... הוסף תנאי לתחילת עבודות. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 20/02/2025 ע"י טליה אליגרבל שפ"ע- התקבלה אישור מתאריך 19/02/2025 ע"י עינבל כהנה. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
תוספת מרפסת זיז מעבר לקווי בניין עפ"י תכנית צל מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ"'''''' במקום 1.5 המותרים תוספת ממ"ד על ממ"ד מוצע בשטח עיקרי המוצע בתוכנית	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף להשלמת 2 חתימות חסרות כתנאי לגורמים בתיאום עם ע"ב, וכן צמצום הממ"ד כנדרש.

וכן לתיקון הרמוניקה ע"פ המפורט מטה והערות הרמוניקה a

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5871 שהוגש מיום 19/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסת זיז.

ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז.

ממ"ד:

יצוין כי ע"פ חישוב השטחים הרובטי מתקבלת חריגה בממ"ד לטובת עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע.

לא ניתן לאשר היות ולא מבוקש בבקשה שטח עיקרי ולא התקבל מקור זכויות.

יש לצמצם את שטח הממ"ד לנדרש ע"פ פקה"ע.

תימוכין קנינים:

יצוין כי לא התקבלה טבלת מבקשים וע"פ טופס 1 שהתקבל חתום מבקש 1, כך שככל הנראה בבעלות המבקש 2 הדירות בהן מבוקשת התוספת.

לתשומת לב ע"ב לתת הסבר מילולי ע"ג ההרמוניקה לנושא זה.

מרפסת זיז:

המרפסת המוצעת הינה בגובה של כ- 2.4 מ', נדרש לתכנן הנמכת חצר באזור המרפסת (כפי שאושר בהיתר מקביל 1991/1090.06) ולקבל הסכמות של 2/3 מבעלי הכניסה עבור נגיעה בשטח משותף.

קיימות 2 חתימות מתוך 4, מברור מול ע"ב מתקבל כי ניתן להשיג את 2 החתימות החסרות, יש להשלים כתנאי לגורמים.

תכנית צל: כאמור המרפסת המבוקשת אושרה בתכנית צל בהיתר 1991/1090.06

יש לסמן את כלל מרפסות הצל שאושרו בהיתר זה הן בתכניות והן בחזיתות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2009/0803.02</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר
מהות בקשה	שימוש חורג מאזור מגורים למגרש לשטיפת רכבים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עודה מוסא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות עווד איאד
מתכנן השלד	עבדו זיאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

דב יוסף 1, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30502	34	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3365	תחילת תוקף	02/04/1992	א34	אזור מגורים 5	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בבית צפפה, בקשה לשימוש חורג מאזור מגורים למגרש לשטיפת רכבים.

כיום מדובר בקרקע ללא בינוי ולא אושר בשטח זה בעבר היתר בניה כלשהוא.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, אשר הוכחו על סמך רישום מפנקס הזכויות אשר נבדקו ע"י דסק שרות לקוחות.

פרסום לפי תקנה 149

פרוט הפרסום :

- שימוש חורג מאזור מגורים למגרש לשטיפת רכבים.

בוצע הליך פרסום תקין, תום מועד הגשת התנגדויות 19/03/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
02/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	לאישור השימוש החורג ולקביעת תקופת השימוש וזאת ככל ולא תקודם תוכנית מפורטת שתבטל את השימוש. כאשר ע"פ החו"ד המשפטית, ניתן לאשר השימוש החורג בתנאי שככל ותאושר תכנית מפורטת למתחם בהתאם לתוכנית 3365, סעיף 95(א) יבוטל היתר הבניה לשימוש חורג תוך 30 ימים. רקע לבקשה : הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024, והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- אישור ממחלקת הסדרי תנועה ומאגף התברואה וכן אישור המחלקה לאיכות סביבה שיש להציג. בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה בהתאם למפורט להלן. תנאים טרם דיון הושלמו כנדרש, ראה פרוט בהמשך. התנאים טרם דיון הושלמו כנדרש והבקשה תוקנה מבחינה גרפית כנדרש. התייחסות לגוף הבקשה : הבקשה מציגה משרד מסככות החורגות מגבול מגרש- במסגרת בקשה לשימוש חורג ניתן לאשר רק שינוי שימוש אולם, לגבי תוספת בינוי אין אפשרות לאשר תוספת בניה- הבינוי הקיים בשטח כולל הבינוי החורג מגבולות המגרש מסומן להריסה כנדרש. ניתן להוסיף לאחר קבלת ההיתר ולבצע עבודות אשר הינם במסגרת תקנה 101 לחוק, אשר לא מצריכות היתר בניה. לגבי גדר רשת, עפ"י תקנות הפטור ניתן לאשר גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 וגובהה לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע, משני צידי הגדר- עפ"י פריסת הגדרות גובה הגדר הקיימת הינה 1.5 מ', בהתאם לתקנות הפטור, עפ"י מפת המדידה נראה כי הגדר קיימת מחוץ לגבולות המגרש- הגדר מוצעת להריסה כנדרש.

תנאים טרם דיון -חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 03/03/2025, "הבקשה מאושרת ע"י איכות הסביבה, אין תנאים מיוחדים". -חו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 31/12/2024, "אין התנגדות לתוכנית- מוצע שימוש חורג ממגורים למסחר - שטיפת מכוניות מוצע כניסה מכניסה קיימת בכפוף לאישור מחלקת שפ"ע בגין שימוש חורג - תואי דרך מוצע ע"ג שטח ירוק תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להריסת דרך מוצעת ע"ג שטח ירוק בעת התחלת בנייה והשמשות השטח הירוק. -חו"ד מחלקת תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 12/09/2024, "שימוש חורג לשטיפת רכבים, אין התנגדות קיימים מוסמכים". בנוסף, התקבלה חו"ד מהנדס העיר (באחריות האגף והצוות המקצועי) לנושא- האישור התקבל ע"י מהנדס העיר יואל אבן, השימוש החורג מאושר ע"י, " המלצתי היא לאשר את בקשתם להמשך השימוש כמבוקש בהתאם לעמדה המשפטית שהתקבלה בנושא".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3365 תחילת תוקף : 02/04/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024, והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- אישור ממחלקת הסדרי תנועה ומאגף התברואה וכן אישור המחלקה לאיכות סביבה שיש להציג. בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה בהתאם למפורט להלן.	02/04/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5861.00 מיום : 24/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בחלקה 34, מתחם לתכנון מפורט- עפ"י הוראות התוכנית לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תוכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה. סיכום התייחסות הלשכה המשפטית- מאחר והשימוש החורג לא בא על חשבון שימוש אחר, אנו לא רואים מניעה להאריך את השימוש החורג בתנאי שככל ותאושר תכנית מפורטת למתחם בהתאם לתוכנית 3365, סעיף 95(א) יבוטל היתר הבניה לשימוש חורג תוך 30 ימים". ולכן, למרות הוראות התוכנית החלה שלא ניתן לקדם היתרים ניתן לבחון את הבקשה לשימוש החורג כולל תנאים בהיתר, במקרה של שינוי יעוד וקידום תוכנית מפורטת כלשהיא בחלקה 34 המדוברת. התייחסות לגוף הבקשה : הבקשה מציגה משרד וסככות החורגות מגבול מגרש- במסגרת בקשה לשימוש חורג ניתן לאשר רק שינוי שימוש אולם, לגבי תוספת בינוי אין אפשרות לאשר תוספת בניה- הבינוי הקיים בשטח כולל הבינוי החורג מגבולות המגרש מסומן להריסה כנדרש. ניתן להוסיף לאחר קבלת ההיתר ולבצע עבודות אשר הינם במסגרת תקנה 101 לחוק, אשר לא מצריכות היתר בניה. לגבי גדר רשת, עפ"י תקנות הפטור ניתן לאשר גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 וגובהה לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע, משני צידי הגדר- עפ"י פריסת הגדרות גובה הגדר הקיימת הינה 1.5 מ', בהתאם לתקנות הפטור, עפ"י מפת המדידה נראה כי הגדר קיימת מחוץ לגבולות המגרש- הגדר מוצעת להריסה כנדרש. תנאים שהושלמו כתנאי לדיון חוזר-		

-חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 03/03/2025, "הבקשה מאושרת ע"י איכות הסביבה, אין תנאים מיוחדים". -חו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 31/12/2024, "אין התנגדות לתוכנית- מוצע שימוש חורג ממגורים למסחר - שטיפת מכוניות מוצע כניסה מכניסה קיימת בכפוף לאישור מחלקת שפ"ע בגין שימוש חורג - תוואי דרך מוצע ע"ג שטח ירוק תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להריסת דרך מוצעת ע"ג שטח ירוק בעת התחלת בנייה והשמשת השטח הירוק. -חו"ד מחלקת תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 12/09/2024, "שימוש חורג לשטיפת רכבים, אין התנגדות קיימים מוסמכים". בנוסף, התקבלה חו"ד מהנדס העיר (באחריות האגף והצוות המקצועי) לנושא- האישור התקבל ע"י מהנדס העיר יואל אבן, השימוש החורג מאושר ע"י, " המלצתי היא לאשר את בקשתם להמשך השימוש כמבוקש בהתאם לעמדה המשפטית שהתקבלה בנושא".		
נדרש להשלים את התנאים לדיון- אישור ממחלקת הסדרי תנועה ומאגף התברואה וכן אישור המחלקה לאיכות סביבה שיש להציג. בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה בהתאם למפורט להלן. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5861.00 מיום : 24/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בחלקה 34, מתחם לתכנון מפורט- עפ"י הוראות התוכנית לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תוכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה. הבקשה הופנתה ליעוץ הלשכה המשפטית האם ניתן לבחון את הבקשה לאור הוראת התוכנית, להלן התייחסותם להוראות התוכנית : "בהמשך למידע שנמסר להם- עסקינן בבקשה להארכת מועד לשימוש חורג מתוכנית- ממגורים למגרש לשטיפת רכבים. במקום קיים היום מגרש לשטיפת רכבים הפועל בהתאם להיתר לשימוש חורג מזה 5 שנים. לפי מה שנמסר השימוש החורג לא גורם לפגיעה בסביבה הקרובה.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לסיכום- מאחר והשימוש החורג לא בא על חשבון שימוש אחר, אנו לא רואים מניעה להאריך את השימוש החורג בתנאי שככל ותאושר תכנית מפורטת למתחם בהתאם לתוכנית 3365, סעיף 95(א) יבוטל היתר הבניה לשימוש חורג תוך 30 ימים". ולכן, למרות הוראות התוכנית החלה שלא ניתן לקדם היתרים ניתן לבחון את הבקשה לשימוש החורג כולל תנאים בהיתר, במקרה של שינוי יעוד וקידום תוכנית מפורטת כלשהיא בחלקה 34 המדוברת. התייחסות לגוף הבקשה: הבקשה מציגה משרד וסככות החורגות מגבול מגרש- במסגרת בקשה לשימוש חורג ניתן לאשר רק שינוי שימוש אולם, לגבי תוספת בינוי אין אפשרות לאשר תוספת בניה- יש לסמן להריסה את כל הבינוי הקיים בשטח כולל הבינוי החורג מגבולות המגרש. ניתן להוסיף לאחר קבלת ההיתר ולבצע עבודות אשר הינם במסגרת תקנה 101 לחוק, אשר לא מצריכות היתר בניה. לגבי גדר רשת, עפ"י תקנות הפטור ניתן לאשר גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 וגובהה לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע, משני צידי הגדר- עפ"י פריסת הגדרות גובה הגדר הקיימת הינה 1.5 מ', בהתאם לתקנות הפטור, עפ"י מפת המדידה נראה כי הגדר קיימת מחוץ לגבולות המגרש- יש להציג להריסה וכן ניתן לבקש בתחומי המגרש ע"פ תקנה 101. תנאים טרם דיון: -חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה טרם אושרה ע"י, התוכנית נדחתה ונשלחו הערות לע"ב. -חוו"ד אגף תברואה- הבקשה טרם אושרה ע"י. -חוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה- לא נדרש בפתיחת תיק בשל טעות טכנית, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. בנוסף, תתבקש חוו"ד מהנדס העיר (באחריות האגף והצוות המקצועי) לנושא, וזאת לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "		
נדרש להשלים את התנאים לדיון- אישור ממחלקת הסדרי תנועה ומאגף התברואה. בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה בהתאם למפורט להלן. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5861.00 מיום : 24/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בחלקה 34, מתחם לתכנון מפורט- עפ"י הוראות התוכנית לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תוכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה. הבקשה הופנתה ליעוץ הלשכה המשפטית האם ניתן לבחון את הבקשה לאור הוראות התוכנית, להלן התייחסותם להוראות התוכנית : "בהמשך למידע שנמסר להם- עסקינן בבקשה להארכת מועד לשימוש חורג מתוכנית- ממגורים למגרש לשטיפת רכבים. במקום קיים היום מגרש לשטיפת רכבים הפועל בהתאם להיתר לשימוש חורג מזה 5 שנים. לפי מה שנמסר השימוש החורג לא גורם לפגיעה בסביבה הקרובה. לסיכום- מאחר והשימוש החורג לא בא על חשבון שימוש אחר, אנו לא רואים מניעה להאריך את השימוש החורג בתנאי שככל ותאושר	14/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

תכנית מפורטת למתחם בהתאם לתוכנית 3365, סעיף 95(א) יבוטל היתר הבניה לשימוש חורג תוך 30 ימים". ולכן, למרות הוראות התוכנית החלה שלא ניתן לקדם היתרים ניתן לבחון את הבקשה לשימוש החורג כולל תנאים בהיתר, במקרה של שינוי יעוד וקידום תוכנית מפורטת כלשהיא בחלקה 34 המדוברת. התייחסות לגוף הבקשה : הבקשה מציגה משרד וסככות החורגות מגבול מגרש- במסגרת בקשה לשימוש חורג ניתן לאשר רק שינוי שימוש אולם, לגבי תוספת בינוי אין אפשרות לאשר תוספת בניה- יש לסמן להריסה את כל הבינוי הקיים בשטח כולל הבינוי החורג מגבולות המגרש. ניתן להוסיף לאחר קבלת ההיתר ולבצע עבודות אשר הינם במסגרת תקנה 101 לחוק, אשר לא מצריכות היתר בניה. לגבי גדר רשת, עפ"י תקנות הפטור ניתן לאשר גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 וגובהה לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע, משני צידי הגדר- עפ"י פריסת הגדרות גובה הגדר הקיימת הינה 1.5 מ', בהתאם לתקנות הפטור, עפ"י מפת המדידה נראה כי הגדר קיימת מחוץ לגבולות המגרש- יש להציגה להריסה וכן ניתן לבקש בתחומי המגרש ע"פ תקנה 101. תנאים טרם דיון : -חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה טרם אושרה ע"י, התוכנית נדחתה ונשלחו הערות לע"ב. -חוו"ד אגף תברואה- הבקשה טרם אושרה ע"י. הבקשה לא הופנתה לגורמים נוספים. בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר לנושא וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה 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 : 3365 תחילת תוקף : 02/04/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מס' תכנית שחלה : 3365 תחילת תוקף 02/04/1992, יעוד שטח אזור מגורים 5. סעיף הקלות / סטייה ניכרת התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5861.00 מיום : 24/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בחלקה 34, מתחם לתכנון מפורט- עפ"י הוראות התוכנית לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תוכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה. הבקשה הופנתה ליעוץ הלשכה המשפטית האם ניתן לבחון את הבקשה לאור הוראת התוכנית, להלן התייחסותם להוראות התוכנית : "בהמשך למידע שנמסר להם- עסקינן בבקשה להארכת מועד לשימוש חורג מתוכנית- ממגורים למגרש לשטיפת רכבים.	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

במקום קיים היום מגרש לשטיפת רכבים הפועל בהתאם להיתר לשימוש חורג מזה 5 שנים. לפי מה שנמסר השימוש החורג לא גורם לפגיעה בסביבה הקרובה. לסיכום- מאחר והשימוש החורג לא בא על חשבון שימוש אחר, אנו לא רואים מניעה להאריך את השימוש החורג בתנאי שככל ותאושר תכנית מפורטת למתחם בהתאם לתוכנית 3365, סעיף 95(א) יבוטל היתר הבניה לשימוש חורג תוך 30 ימים." ולכן, למרות הוראות התוכנית החלה שלא ניתן לקדם היתרים ניתן לבחון את הבקשה לשימוש החורג כולל תנאים בהיתר, במקרה של שינוי יעוד וקידום תוכנית מפורטת כלשהיא בחלקה 34 המדוברת. התייחסות לגוף הבקשה : הבקשה מציגה משרד וסככות החורגות מגבול מגרש- במסגרת בקשה לשימוש חורג ניתן לאשר רק שינוי שימוש אולם, לגבי תוספת בינוי אין אפשרות לאשר תוספת בניה- יש לסמן להריסה את כל הבינוי הקיים בשטח כולל הבינוי החורג מגבולות המגרש. ניתן להוסיף לאחר קבלת ההיתר ולבצע עבודות אשר הינם במסגרת תקנה 101 לחוק, אשר לא מצריכות היתר בניה. לגבי גדר רשת, עפ"י תקנות הפטור ניתן לאשר גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 וגובהה לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע, משני צידי הגדר- עפ"י פריסת הגדרות גובה הגדר הקיימת הינה 1.5 מ', בהתאם לתקנות הפטור, עפ"י מפת המדידה נראה כי הגדר קיימת מחוץ לגבולות המגרש- יש להציגה להריסה וכן ניתן לבקש בתחומי המגרש ע"פ תקנה 101. תנאים טרם דיון : חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה טרם אושרה ע"י, התוכנית נדחתה ונשלחו הערות לע"ב. חוו"ד אגף תברואה- הבקשה טרם אושרה ע"י.		

הבקשה לא הופנתה לגורמים נוספים. בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר לנושא וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה.		
שימוש חורג מאיזור מגורים למגרש לשטיפת רכבים	27/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	תוואי דרך מוצע ע"ג שטח ירוק תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להריסת דרך מוצעת ע"ג שטח ירוק בעת התחלת בנייה והשמשות השטח הירוק.	10

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

לאישור השימוש החורג ולקביעת תקופת השימוש וזאת ככל ולא תקודם תוכנית מפורטת שתבטל את השימוש. כאשר ע"פ החו"ד המשפטית, ניתן לאשר השימוש החורג בתנאי שככל ותאושר תכנית מפורטת למתחם בהתאם לתוכנית 3365, סעיף 95(א) יבוטל היתר הבניה לשימוש חורג תוך 30 ימים.

רקע לבקשה:

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024, והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- אישור ממחלקת הסדרי תנועה ומאגף התברואה וכן אישור המחלקה לאיכות סביבה שיש להציג.

בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה בהתאם למפורט להלן.

תנאים טרם דיון הושלמו כנדרש, ראה פרוט בהמשך.

התנאים טרם דיון הושלמו כנדרש והבקשה תוקנה מבחינה גרפית כנדרש.

התייחסות לגוף הבקשה :

הבקשה מציגה משרד וסככות החורגות מגבול מגרש- במסגרת בקשה לשימוש חורג ניתן לאשר רק שינוי שימוש אולם, לגבי תוספת בינוי אין אפשרות לאשר תוספת בניה- הבינוי הקיים בשטח כולל הבינוי החורג מגבולות המגרש מסומן להריסה כנדרש.

ניתן להוסיף לאחר קבלת ההיתר ולבצע עבודות אשר הינם במסגרת תקנה 101 לחוק, אשר לא מצריכות היתר בניה.

לגבי גדר רשת, עפ"י תקנות הפטור ניתן לאשר גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 וגובהה לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע, משני צידי הגדר- עפ"י פריסת הגדרות גובה הגדר הקיימת הינה 1.5 מ', בהתאם לתקנות הפטור, עפ"י מפת המדידה נראה כי הגדר קיימת מחוץ לגבולות המגרש- הגדר מוצעת להריסה כנדרש.

תנאים טרם דיון

חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 03/03/2025, "הבקשה מאושרת ע"י איכות הסביבה, אין תנאים מיוחדים".

חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 31/12/2024, "אין התנגדות לתוכנית- מוצע שימוש חורג ממגורים למסחר - שטיפת מכוניות מוצע כניסה מכניסה קיימת בכפוף לאישור מחלקת שפ"ע בגין שימוש חורג - תוואי דרך מוצע ע"ג שטח ירוק תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להריסת דרך מוצעת ע"ג שטח ירוק בעת התחלת בנייה והשמשות השטח הירוק.

חוו"ד מחלקת תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 12/09/2024, "שימוש חורג לשטיפת רכבים, אין התנגדות קיימים מוסמכים".

בנוסף, התקבלה חוו"ד מהנדס העיר (באחריות האגף והצוות המקצועי) לנושא- האישור התקבל ע"י מהנדס העיר יואל אבן, השימוש החורג מאושר ע"י, " המלצתי היא לאשר את בקשתם להמשך השימוש כמבוקש בהתאם לעמדה המשפטית שהתקבלה בנושא".

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1976/0435.03</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה עבור 2 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יהושע ספרנס
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

יוסי בן יועזר 17, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30173ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

מדובר בבניין למגורים בן 2 קומות ע"ג חלקה מס' 29 בגוש 30173.

לבניין כניסה אחת וע"פ נסח הטאבו קיימות 4 תתי חלקות.

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 1 מפלס +0.00 מוצעת תוספת בניה הפונה לכיוון חזית מזרחית.

עבור דירה מס' 2 מפלס +0.00 מוצעת תוספת בניה לכיוון חזית צפונית וכן מוצעת תוספת קומה הכוללת הרחבה בקומת המרתף.

ע"פ בחינה במערכת ה-gis נראה כי מדובר בהכשרת עבירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה :

הקלה 6%

הקלה במספר קומות במקום 2 מוצע 3 קומות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 10/12/2024

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29.

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

כאמור לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
02/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחיה היות וקיימת אי בהירות בהצגת השטחים הקיימים מול המוצעים.
	קיימת חריגה מקו בניין אשר לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת.
	קיימים ליקויים גרפיים.
	מעבר לכך מובא להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה לחריגה מקו בניין צידי באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו כרלונטיות להקלה זו.
	להלן ההקלות שפורסמו :

הקלה 6% הקלה במספר קומות במקום 2 מוצע 3 קומות להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6104 שהוגש מיום 30/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים. להלן התייחסות לחריגה : מוצע הפיכת מחסן הקיים בתת הקרקע לשטח עיקרי, כאשר לא ברור ע"פ איזה היתר קיים מחסן זה. המחסן קיים בקונטנר המבנה וחורג מקו בניין צידי בקיר עם פתחים. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי בכפוף לפרסום הקלה : בקיר עם פתחים - עד 10% מהמרווח (במקרה הנוכחי 40 ס"מ) תוך שמירה על מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה. בקיר ללא פתחים – בנית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות. מוצעת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור העולה על 10% ללא פרסום הקלה, החריגה איננה עומדת בתקנות ויש לצמצם למותר או ע"י צמצום אחוז החריגה ושמירה על 2.70 או ע"י אטימת הפתחים ושמירה על 2.70 מ' מגבול החלקה. נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה. ש.עיקרי : ע"פ תיק המידע זכויות הבניה באזור מגורים 5 הינם 50% משטח החלקה. הבקשה הינה מכח יתרת זכויות בתב"ע והקלה כמותית 6% אליה זכאית התכנית החלה בחלקה. כמו כן קיים ויתור זכויות לחלק מהשטח. שטח חלקה : 763 מ"ר. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 381.5 מ"ר = 763*50% סה"כ שטח מכח 6% : 45.78=6%*763		

סה"כ שטח תב"ע + 6% = 427.28 מ"ר. בחלקה קיימות 4 תתי חלקות כאשר לכולן חלק יחסי זהה. דהיינו סה"כ לכל דירה : $427.28/4 = 106.82$ מ"ר קיימים מס' היתרים בחלקה כאשר רק לאחד מהם בתיק מס' 1976.435 קיימת הרמוניקה סרוקה. יצוין כי בכלל ההיתרים אושרה תוספת זהה להיתר בתיק מס' 1976.435 ולכן השטחים נבחנו בהתאם להיתר זה. ע"פ היתר בתיק מס' 1976.435 : שטח קיים : 44 מ"ר שטח מאושר : 35.70 מ"ר סה"כ קיים + מאושר : $44 + 35.70 = 79.70$ מ"ר. סה"כ יתרה : $106.82 - 79.70 = 27.12$ מ"ר לא ניתן למצות את בחינת השטחים וזאת היות וכלל המבנה לא מחושב במלואו, כך שלא מובן באם קיימת עמידה או חריגה בסה"כ השטחים הקיימים. יש להרחיב את טבלת השטחים בהסבר המילולי כך שתכלול עמודה לשטח הקיים (כולל היתרים) ועמודה למוצע בבקשה זו. מעבר לכך קיימים אזורים בקומת המרתף אשר לא נמצא היתר אודותם, ממילא יש להמציא היתר או להציג כמוצע הן בחישוב השטחים והן בהצגה גרפית. מצד שני, על ע"ב להציג אפשרות עתידית לדיירי קומה א' לתוספת קומה בעתיד ע"י סימון קו חלוקה שוויונית ותכנית צל עתידית למימוש יתרת הזכויות לדיירי קומה א' בקומה נוספת, כך שלא ייוצר מצב שיהיו באותו חתך יותר מ-3 קומות וכן תישמר האפשרות לקומה א' לתוספת קומה בהקלה לצורך מימוש יתרת הזכויות שלהם. ליקויים גרפיים : במפלס +2.70 ישנו פער בין המציאות בשטח למוצע ע"ג הרמוניקה יש להתאים לקיים. וכן לעבור על כלל ההרמוניקה חתכים / חזיתות.		

התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת : מתנגד : מר רם אליאספור תמצית ההתנגדות : לא חושב כלל המבנה בשטחים קיימת פגיעה בזכויות המתנגד במידה והבקשה תחזור מתוקנת על כלל הערותיה תינתן התיחסות מפורטת להתנגדות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30173 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5	02/04/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 30173ג – תכנית מתאר 62 אזור מגורים 5 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6104 שהוגש מיום 30/06/2024 ע"י המוח' למידע תכנוני ונמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים. להלן התיחסות לחריגה: מוצע הפיכת מחסן הקיים בתת הקרקע לשטח עיקרי. המחסן קיים בקונטור המבנה וחורג מקו בניין צידי בקיר עם פתחים. ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי בכפוף לפרסום הקלה: בקיר עם פתחים - עד 10% מהמרווח (במקרה הנוכחי 40 ס"מ) תוך שמירה על מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה.		

בקיר ללא פתחים – בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות. מוצעת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור העולה על 10% ללא פרסום הקלה, החריגה איננה עומדת בתקנות ויש לצמצם למותר או ע"י צמצום אחוז החריגה ושמירה על 2.70 או ע"י אטימת הפתחים ושמירה על 2.70 מ' מגבול החלקה. נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה. מס' יח"ד / גובה בניה : הבקשה איננה כוללת תוספת יח"ד או שינוי בגובה המבנה הקיים. מס' קומות : מוצעת הפיכת קומת המרתף לשטח עיקרי, כאשר שינוי זה מהווה תוספת קומה. ע"פ תקנות סטיה ניכרת בבניין בעל 1-2 קומות מותרת תוספת קומה בהקלה. פורסמה הקלה בנושא בהליך פתיחת הבקשה. מצד שני, על ע"ב להציג אפשרות עתידית לדיירי קומה א' לתוספת קומה בעתיד ע"י סימון קו חלוקה שוויונית ותכנית צל עתידית למימוש יתרת הזכויות לדיירי קומה א' בקומה נוספת, כך שלא יוצר מצב שיהיו באותו חתך יותר מ-3 קומות וכן תישמר האפשרות לקומה א' לתוספת קומה בהקלה לצורך מימוש יתרת הזכויות שלהם. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ תיק המידע זכויות הבניה באזור מגורים 5 הינם 50% משטח החלקה. הבקשה הינה מכח יתרת זכויות בתב"ע והקלה כמותית 6% אליה זכאית התכנית החלה בחלקה. כמו כן קיים ויתור זכויות לחלק מהשטח. שטח חלקה : 763 מ"ר. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 381.5 מ"ר = 763*50% סה"כ שטח מכח 6% : 45.78 = 763*6%		

סה"כ שטח תב"ע + 6% = 427.28 מ"ר. בחלקה קיימות 4 תתי חלקות כאשר לכולן חלק יחסי זהה. דהיינו סה"כ לכל דירה : $427.28/4 = 106.82$ מ"ר קיימים מס' היתרים בחלקה כאשר רק לאחד מהם בתיק מס' 1976.435 קיימת הרמוניקה סרוקה. יצוין כי בכלל ההיתרים אושרה תוספת זהה להיתר בתיק מס' 1976.435 ולכן השטחים נבחנו בהתאם להיתר זה. ע"פ היתר בתיק מס' 1976.435 : שטח קיים : 44 מ"ר שטח מאושר : 35.70 מ"ר סה"כ קיים + מאושר : $44 + 35.70 = 79.70$ מ"ר. סה"כ יתרה : $106.82 - 79.70 = 27.12$ מ"ר לא ניתן למצות את בחינת השטחים וזאת היות וכלל המבנה לא מחושב במלואו, כך שלא מובן באם קיימת עמידה או חריגה בסה"כ השטחים הקיימים. יש להרחיב את טבלת השטחים בהסבר המילולי כך שתכלול עמודה לשטח הקיים (כולל היתרים) ועמודה למוצע בבקשה זו. מעבר לכך קיימים אזורים בקומת המרתף אשר לא נמצא היתר אודותם, ממילא יש להמציא היתר או להציג כמוצע הן בחישוב השטחים והן בהצגה גרפית. ש.שירות : לא מוצעים שטחי שירות בבקשה. נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38 : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. ליקויים גרפיים :		

במפלס 2.70+ ישנו פער בין המציאות בשטח למוצג ע"ג הרמוניקה יש להתאים לקיים. וכן לעבור על כלל ההרמוניקה חתכים / חזיתות. תימוכין קנינים : עבור שימוש בשטח משותף יש להגיש 2/3 הסכמות מבעלי הזכות בנכס המשותף. ע"ס נסח הטאבו קיימות 4 תתי חלקות בחלקה. דהיינו $2 \times \frac{4}{3} = 2.6$, נדרשים להגיש 3 הסכמות. ע"פ טופס 1 הסרוק בא.א של הבקשה קיימות 3 הסכמות. (יצויין כי לאחד המבקשים שייכות 2 תת חלקות.) הבקשה עומדת בתימוכין הנדרשים. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור בתאריך 22/01/2025 ע"י אלגרבל טליה שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 14/11/2024 ע"י כהנה ענבל. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת : מתנגד : מר רם אליאספור תמצית ההתנגדות : לא חושב כלל המבנה בשטחים קיימת פגיעה בזכויות המתנגד במידה והבקשה תחזור מתוקנת על כלל הערותיה תינתן התיחסות מפורטת להתנגדות.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה 6 % הקלה במספר קומות במקום 2 מוצע 3 קומות	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
	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 לדחיה היות וקיימת אי בהירות בהצגת השטחים הקיימים מול המוצעים.

קיימת חריגה מקו בניין אשר לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת.

קיימים ליקויים גרפיים.

מעבר לכך מובא להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה לחריגה מקו בניין צידי באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו כרלוונטיות להקלה זו.

להלן ההקלות שפורסמו:

הקלה 6%

הקלה במספר קומות במקום 2 מוצע 3 קומות

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6104 שהוגש מיום 30/06/2024 ע"י המח' למידע
תכנוני ונמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים.

להלן התייחסות לחריגה :

מוצע הפיכת מחסן הקיים בתת הקרקע לשטח עיקרי, כאשר לא ברור ע"פ איזה היתר קיים
מחסן זה.

המחסן קיים בקונטור המבנה וחורג מקו בניין צידי בקיר עם פתחים.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי בכפוף לפרסום הקלה :

בקיר עם פתחים - עד 10% מהמרווח (במקרה הנוכחי 40 ס"מ) תוך שמירה על מרחק של 2.70
מ' מגבול החלקה.

בקיר ללא פתחים – בנית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות.

מוצעת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור העולה על 10% ללא פרסום הקלה, החריגה איננה
עומדת בתקנות ויש לצמצם למותר או ע"י צמצום אחוז החריגה ושמירה על 2.70 או ע"י
אטימת הפתחים ושמירה על 2.70 מ' מגבול החלקה.

נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה.

ש.עיקרי :

ע"פ תיק המידע זכויות הבניה באזור מגורים 5 הינם 50% משטח החלקה.

הבקשה הינה מכח יתרת זכויות בתב"ע והקלה כמותית 6% אליה זכאית התכנית החלה
בחלקה.

כמו כן קיים ויתור זכויות לחלק מהשטח.

שטח חלקה : 763 מ"ר.

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 381.5 מ"ר = 763*50%

סה"כ שטח מכח 6% : 45.78 = 6%*763

סה"כ שטח תב"ע + 6% = 427.28 מ"ר.

בחלקה קיימות 4 תתי חלקות כאשר לכולן חלק יחסי זהה.

דהיינו סה"כ לכל דירה : 427.28/4 = 106.82 מ"ר

קיימים מס' היתרים בחלקה כאשר רק לאחד מהם בתיק מס' 1976.435 קיימת הרמוניקה
סרוקה.

יצוין כי בכלל ההיתרים אושרה תוספת זהה להיתר בתיק מס' 1976.435 ולכן השטחים נבחנו
בהתאם להיתר זה.

ע"פ היתר בתיק מס' 1976.435 :

שטח קיים : 44 מ"ר

שטח מאושר : 35.70 מ"ר

סה"כ קיים + מאושר : $35.70 + 44 = 79.70$ מ"ר.

סה"כ יתרה : $106.82 - 79.70 = 27.12$ מ"ר

לא ניתן למצות את בחינת השטחים וזאת היות וכלל המבנה לא מחושב במלואו, כך שלא מובן באם קיימת עמידה או חריגה בסה"כ השטחים הקיימים.

יש להרחיב את טבלת השטחים בהסבר המילולי כך שתכלול עמודה לשטח הקיים (כולל היתרים) ועמודה למוצע בבקשה זו.

מעבר לכך קיימים אזורים בקומת המרתף אשר לא נמצא היתר אודותם, ממילא יש להמציא היתר או להציג כמוצע הן בחישוב השטחים והן בהצגה גרפית.

מצד שני, על ע"ב להציג אפשרות עתידית לדיירי קומה א' לתוספת קומה בעתיד ע"י סימון קוו חלוקה שוויונית ותכנית צל עתידית למימוש יתרת הזכויות לדיירי קומה א' בקומה נוספת, כך שלא יוצר מצב שיהיו באותו חתך יותר מ-3 קומות וכן תישמר האפשרות לקומה א' לתוספת קומה בהקלה לצורך מימוש יתרת הזכויות שלהם.

ליקויים גרפיים :

במפלס +2.70 ישנו פער בין המציאות בשטח למוצג ע"ג הרמוניקה

יש להתאים לקיים.

וכן לעבור על כלל ההרמוניקה חתכים / חזיתות.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת :

מתנגד : מר רם אליאספור

תמצית ההתנגדות :

לא חושב כלל המבנה בשטחים

קיימת פגיעה בזכויות המתנגד

במידה והבקשה תחזור מתוקנת על כלל הערותיה תינתן התיחסות מפורטת להתנגדות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2024/0215.00</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הררי חוה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

הפלמח 40א , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30024	224	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10841	תחילת תוקף	21/10/2006			
3274	תחילת תוקף	02/12/1984			
7725	תחילת תוקף	02/04/2003			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף- מחסנים.

לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות סה"כ 12 יח"ד.

הבניין הינו ברחוב הפלמ"ח 40, גוש : 30024 , חלקה : 224.

מצב מוצע :

עבור תת חלקה 2 משפי' הררי במפלס +0.00 :

מוצע תוספת בניה לכיוון חזית צפונית .

בתוספת נכלל ממ"ד וכניסה נוספת לדירה.

יפורט בהמשך ע"פ סעיפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד.

הקלה בגין בינוי בשונה מנספח הבינוי

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 10/09/2024

ולפי נתוני המערכת התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 224.

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

כאמור לבקשה התקבלו 4 התנגדויות, יפורטו מטה.

מידע קודם

מתאריך	
02/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	הבקשה מובאת לדחיה להשלמת תנאים היות ולא התקבלו התימוכין הקנינים הנדרשים. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7257 שהוגש מיום 13/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ומבחינה מעמיקה לא נמצאו חריגות מקוי הבניין המותרים.

כפי המצויין בהוראות התכנית בסעיף 9 קו הבניין הינו ע"פ המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. לתשומת לב ע"ב , קו הבניין האדום המסומן ע"ג שרטוט הקומות אינו תואם את תשריט התכנית, יש להתאים כנדרש ובכך לא לתקבל חריגה בחזית מערבית. יצויין כי קוי הבניין שהתקבלו ממחלקת מידע לא מובנים ויש לקבל תיקון עבורם ממחלקת מידע בהתאם לתשריט התכנית. ממ"ד : הממ"ד מוצע בתחום קונטור התוספת המאושרת בתשריט / ניספח. בנספח הבינוי קיים ממ"ד אך כעת הממ"ד מוצע בשונה מנספח הבינוי השותק. פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח. תכנית צל : התקבלה תכנית צל לעמודה הכוללת 2 תתי חלקות. (6 ו-4). תכנית הצל הופיעה בפרסום שבוצע בהליך פתיחת הבקשה. תימוכין קנייניים : היות ומבוקש ממ"ד בשונה מנספח הבינוי נדרש להגיש הסכמות פוזיטיביות מכלל דיירי העמודה כתנאי להעברה לגורמים. כניסה נוספת לדירה : מוצעת כניסה נוספת לדירה מכיוון חזית צפונית. עבור יציאה לחצר זו נדרשות 2/3 הסכמות שכנים מבעלי החלקה וזאת היות ומבקשים תוספת 5 מדרגות גישה, לא נמצא בא.א. כמו כן לא ניתן להציע 2 כניסות לדירה. במידה ויתקבלו החתימות יש לאטום את אחד הפתחים. חוות דעת תכנונית : יש להגיש היתר בניה מקורי למבנה /תצ"א / תשריט רלוונטי עבור הוכחת בניה בהיתר. כתנאי לגורמים. התנגדויות :		

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות להלן תימצות ההתנגדויות : מתנגד 1 : הרב שלום שם טוב תת חלקה 9 חשש לפגיעה בתשתית הגז שלהם הממוקמת בהיתר ובאישור באזור התוספת המוצעת כעת. חשש מפגיעה בתוספת קיימת על עמודים של המתנגד הסמוכה למבוקש כעת. קיים מנול משותף לכל השכנים במיקום התוספת המוצעת. מבקשים התחייבות לתזוזת המנול ע"ח המבקש ובמינימום הפרעה לדיירים להתנהלות השותפת. התוספת פוגעת באפשרות של תמ"א 38 קיימת השתלטות של שטחים בחלקה. מצורפות תמונות כצורפות להתנגדות, בא.א של הבקשה. מתנגד שני : מרדכי כהן תת חלקה 10 חוסר בתימוכין קנינים חוסר בהסכמות פוזטביות מקדמים הליך תמ"א 38 בו חתמו 7 דיירים כך שלא יתקבלו תימוכין קנינים. מתנגד שלישי : נועם כלב תת חלקה 11 אישור הבקשה הכוללת תוספת ממ"ד יפגע בקידום הליך תמ"א 38 מתנגד רביעי : יצקן יצחק תת חלקה 8 התנגדו תואמת במדויק את התנגדות מר מרדכי כהן. היות וכעת הבקשה מובאת לדחיה להשלמת תנאים לדיון, אין טעם בזימון מתנגדים. לאחר תיקון והשלמת החוסרים ייבחנו ההתנגדויות בשנית ותינתן התייחסות מפורטת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7725 תחילת תוקף : 02/04/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 10841 תחילת תוקף 21/10/2006 – תכנית זו הינה תכנית נקודתית לבניין הנוסף שבחלקה לא רלוונטי למבנה נושא הבקשה. 7725 תחילת תוקף 02/12/2003 אזור מגורים 1 מיוחד 3274 תחילת תוקף 02/12/1984 אזור מגורים 1 תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. הבקשה נבחנה ע"פ תכנית 7725 הכוללת את המוצע בתחום קוי הבניין שנותנת. ראה הרחבה בסעיף קוי בניין. סטייה ניכרת :	02/04/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה לא כוללת בהוראותיה התיחסות לסעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי בקנ"מ 1: 100, הנספח שותק = מחייב נספח תשריט בקנ"מ 1: 250 התשריט שותק = מחייב. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 9 (ו) : "תותר בניית תוספות הבניה המוצעות בחזית צפונית בהינף אחד בכל כניסה, למעט הקומה העליונה..." מוצעת תוספת בקומת הקרקע בלבד, פורסמה הקלה בהליך פתיחת הבקשה אודות בניה שלא בהינף אחד. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7257 שהוגש מיום 13/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ומבחינה מעמיקה לא נמצאו חריגות מקוי הבניין המותרים. כפי המצויין בהוראות התכנית בסעיף 9 קו הבניין הינו ע"פ המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. לתשומת לב ע"ב , קו הבניין האדום המסומן ע"ג שרטוט הקומות אינו תואם את תשריט התכנית, יש להתאים כנדרש ובכך לא תתקבל חריגה בחזית מערבית. יצוין כי קוי הבניין שהתקבלו ממחלקת מידע לא מובנים ויש לקבל תיקון עבורם ממחלקת מידע בהתאם לתשריט התכנית. מס' קומות / גובה / מס' יח"ד : מוצעת הרחבה ליח"ד קיימת כאשר התוספת הינה במפלס הדירה.		

לא מוצע שינוי בגובה / מס' קומות / מס' יח"ד. שטחי בניה : ש.עיקרי : סה"כ שטח מוצע : 31.42 מ"ר השטח מוצע תואם את נספח הבינוי אשר כולל בשטחים הקיימים את התוספות המותרות מכח תכנית 3274. יודגש עוד שכפי שהורחב בסעיף קוי בניין, קו הבניין בתשריט כולל את השטח הקיים. אין מניעה לאשר. ש.שירות : מוצע ממ"ד, ראה פירוט בהמשך. ממ"ד : הממ"ד מוצע בתחום קונטור התוספת המאושרת בתשריט / ניספח. בנספח הבינוי קיים ממ"ד אך כעת הממ"ד מוצע בשונה מנספח הבינוי השותק. פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח. תכנית צל : התקבלה תכנית צל לעמודה הכוללת 2 תתי חלקות. (6 ו-4). תכנית הצל הופיעה בפרסום שבוצע בהליך פתיחת הבקשה. תימוכין קנייניים : היות ומבוקש ממ"ד בשונה מנספח הבינוי נדרש להגיש הסכמות פוזיטיביות מכלל דיירי העמודה כתנאי להעברה לגורמים. כניסה נוספת לדירה : מוצעת כניסה נוספת לדירה מכיוון חזית צפונית. עבור יציאה לחצר זו נדרשות 2/3 הסכמות שכנים מבעלי החלקה וזאת היות ומבקשים תוספת 5 מדרגות גישה, לא נמצא בא.א. כמו כן לא ניתן להציע 2 כניסות לדירה.		

במידה ויתקבלו החתימות יש לאטום את אחד הפתחים. הוראות בניה : ע"פ סעיף 9 (ד) : הבניה תבוצע מאותו סוג חומר בניה של הבניין הקיים. קיימת הנחיה לחומר הבינוי ע"ג החזיתות. חוות דעת תכנונית : יש להגיש היתר בניה מקורי למבנה /תצ"א / תשריט רלוונטי עבור הוכחת בניה בהיתר. כתנאי לגורמים. תימוכין קנינים הבקשה מבוקשת כתואמת נספח, אך בשל שינוי מיקום הממ"ד נדרשים תימוכין, הורחב מעלה בסעיף ממ"ד. בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת מהנדס הבניין אינו נדרש לחיזוקים. לא רלוונטי. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 24/09/2024 ע"י טל שרית. שפי"ע- התקבל אישור מתאריך 17/12/2024 ע"י ענבל כהנה. שימור – התקבל אישור מתאריך 15/10/2024 ע"י מרסיאנו חיה אושרת		

התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות להלן תימצות ההתנגדויות : מתנגד 1 : הרב שלום שם טוב תת חלקה 9 חשש לפגיעה בתשתית הגז שלהם הממוקמת בהיתר ובאישור באזור התוספת המוצעת כעת. חשש מפגיעה בתוספת קיימת על עמודים של המתנגד הסמוכה למבוקש כעת. קיים מנול משותף לכל השכנים במיקום התוספת המוצעת. מבקשים התחייבות לתזוזת המנול ע"ח המבקש ובמינימום הפרעה לדיירים להתנהלות השותפת. התוספת פוגעת באפשרות של תמ"א 38 קיימת השתלטות של שטחים בחלקה. מצורפות תמונות כצורפות להתנגדות, בא.א של הבקשה. מתנגד שני : מרדכי כהן תת חלקה 10 חוסר בתימוכין קנינים חוסר בהסכמות פוזטביות מקדמים הליך תמ"א 38 בו חתמו 7 דיירים כך שלא יתקבלו תימוכין קנינים. מתנגד שלישי : נועם כלב תת חלקה 11 אישור הבקשה הכוללת תוספת ממ"ד יפגע בקידום הליך תמ"א 38 מתנגד רביעי : יצקן יצחק תת חלקה 8 התנגדו תואמת במדויק את התנגדות מר מרדכי כהן. היות וכעת הבקשה מובאת לדחיה להשלמת תנאים לדיון, אין טעם בזימון מתנגדים.		

לאחר תיקון והשלמת החוסרים ייבחנו ההתנגדויות בשנית ותינתן התיחסות מפורטת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. הקלה בגין בינוי בשונה מנספח הבינוי	20/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	ע"פ חו"ד שפ"ע- הגשת התחייבות בסך 2,492 ₪ עבור שימור העצים.	10
	ע"פ חו"ד שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 3,074 ₪	11

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה מובאת לדחיה להשלמת תנאים היות ולא התקבלו התימוכין הקניינים הנדרשים.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7257 שהוגש מיום 13/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני

ומבחינה מעמיקה לא נמצאו חריגות מקוי הבניין המותרים.

כפי המצויין בהוראות התכנית בסעיף 9 קו הבניין הינו ע"פ המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

לתשומת לב ע"ב, קו הבניין האדום המסומן ע"ג שרטוט הקומות אינו תואם את תשריט התכנית, יש להתאים כנדרש ובכך לא תתקבל חריגה בחזית מערבית.

יצויין כי קוי הבניין שהתקבלו ממחלקת מידע לא מובנים ויש לקבל תיקון עבורם ממחלקת מידע בהתאם לתשריט התכנית.

ממ"ד :

הממ"ד מוצע בתחום קונטור התוספת המאושרת בתשריט / ניספח.

בנספח הבינוי קיים ממ"ד אך כעת הממ"ד מוצע בשונה מנספח הבינוי השותק.

פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח.

תכנית צל: התקבלה תכנית צל לעמודה הכוללת 2 תתי חלקות. (6 ו-4). תכנית הצל הופיעה בפרסום שבוצע בהליך פתיחת הבקשה.

תימוכין קנייניים: היות ומבוקש ממ"ד בשונה מנספח הבינוי נדרש להגיש הסכמות פוזיטיביות מכלל דיירי העמודה כתנאי להעברה לגורמים.

כניסה נוספת לדירה :

מוצעת כניסה נוספת לדירה מכיוון חזית צפונית.

עבור יציאה לחצר זו נדרשות 2/3 הסכמות שכנים מבעלי החלקה וזאת היות ומבקשים תוספת 5 מדרגות גישה, לא נמצא בא.א.

כמו כן לא ניתן להציע 2 כניסות לדירה.

במידה ויתקבלו החתימות יש לאטום את אחד הפתחים.

חוות דעת תכנונית :

יש להגיש היתר בניה מקורי למבנה /תצ"א / תשריט רלוונטי עבור הוכחת בניה בהיתר.

כתנאי לגורמים.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות

להלן תימצות ההתנגדויות :

מתנגד 1 : הרב שלום שם טוב תת חלקה 9

חשש לפגיעה בתשתית הגז שלהם הממוקמת בהיתר ובאישור באזור התוספת המוצעת כעת.

חשש מפגיעה בתוספת קיימת על עמודים של המתנגד הסמוכה למבוקש כעת.

קיים מנול משותף לכל השכנים במיקום התוספת המוצעת. מבקשים התחייבות לתזוזת המנול ע"ח המבקש ובמינימום הפרעה לדיירים להתנהלות השותפת.

התוספת פוגעת באפשרות של תמ"א 38

קיימת השתלטות של שטחים בחלקה.

מצורפות תמונות כצורפות להתנגדות, בא.א של הבקשה.

מתנגד שני : מרדכי כהן תת חלקה 10

חוסר בתימוכין קנינים

חוסר בהסכמות פוזטביות

מקדמים הליך תמ"א 38 בו חתמו 7 דיירים כך שלא יתקבלו תימוכין קנינים.

מתנגד שלישי : נועם כלב תת חלקה 11

אישור הבקשה הכוללת תוספת ממ"ד יפגע בקידום הליך תמ"א 38

מתנגד רביעי : יצקן יצחק תת חלקה 8

התנגדו תואמת במדויק את התנגדות מר מרדכי כהן.

היות וכעת הבקשה מובאת לדחיה להשלמת תנאים לדיון, אין טעם בזימון מתנגדים.

לאחר תיקון והשלמת החוסרים ייבחנו ההתנגדויות בשנית ותינתן התייחסות מפורטת.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1997/0257.03</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי עסקים - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שימוש חורג מתכנית- הפיכת דירת מגורים למרפאת שיניים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ד"ר גבט אליס
עורך הבקשה	כהן פיטל מיכל
מתכנן השלד	מהנדס חסידים יוסף
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

זאב ז'בוטינסקי 21 , טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30021	20	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3137	תחילת תוקף	15/10/1989			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת קיימים 2 היתרים קודמים בחלקה :

1997/257.01 התקנת מעלית בתאריך : 19/05/2005

1997/257.02 בניית מרפסת בתאריך : 07/04/2008

היתרים אלו אינם רלוונטים לבקשה ולא מוכיחים קיום היתר בניה לדירה הרלוונטית

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב זאב ז'בוטינסקי 21 גוש 30021 חלקה 20.

מדובר בבניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף. מבוקשת הפיכת דירת המגורים בקומת המרתף למרפאת שיניים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה לעניין שימוש חורג.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 21/06/2022 ולפי נתוני המערכת בשלב פתיחת התיק התקבלו 5 התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20, הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה. ראה פירוט בסעיף התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
02/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	דברי הסבר :
	התיק נידון בוועדת התנגדויות מתאריך 15/01/2025 וקוד ההחלטה היה לדחות את ההכרעה.
	לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ב 30 יום על מנת לתת לצדדים זמן לנסות ולהגיע להבנות ביניהם.
	לאחר קבלת ההבהרות הבקשה תובא לדיון פנימי.
	התקבלה תגובה מהמבקשים ומהמתנגדים.
	להלן פירוט התגובה :
	מתנגדים :
	מילי גלון יו"ר ועד הבית בשם משפחות גלון, פרנק, כהן(2 דירות) ומעוז :

בישיבה שהתקיימה ב 15.1.2025 התבקשו המבקשים להציע פשרה. לאחר שעברנו בעיון על הצעת הפשרה מטעם אליס. כל בעלי חמשת הדירות בבניין עומדים בהתנגדותם הנחרצת נגד הקמת מרפאת שיניים בבניין מהטעמים שנאמרו בוועדה. הצעת הפשרה לא עונה על עניין קבלת הקהל הרב הן במספר כסאות והן בשעות עבודה רבות לאורך היום. לכן אנו מבקשים בכל לשון של בקשה מהוועדה לא לאשר את השימוש החורג למרפאת שיניים. מבקשים : באמצעות עו"ד על אזולאי : אמנם, לאחר הדיון נעשו פניות לוועד הבית בניסיון להגיע להסכמות אך התקבלה הודעה שהם אינם מעוניינים בפשרה ועומדים על התנגדותם. להלן פירוט ההתנגדות כפי שפורטה בדיון בוועדת התנגדויות : להלן עיקר הטענות : מדובר באזור מגורים מובהק ייחודי ופסטורלי כאשר השימוש החורג המוצע צפוי לגרום למטרדים קשים ביותר ובלתי מידתיים. בנוסף לפגיע באיכות החיים השינוי בשימוש גם תוריד את ערך הדירות. השימוש בדירה שרכשם כמרפאת שיניים חורג משימושים להם מיועד הבית הפעלת מרפאת שיניים כרוכה מטבע הדברים בביצוע צילומי רנטגן המהווים סכנה בריאותית השימוש בדירה כמרפאה עתיד להגדיל משמעותית את היקף השימוש בשטחים המשותפים והתוצאות הנלוות לכך (לכלוך, בלאי, רעש). שימוש שכזה יצור עומס על מקומות החניה הסמוכים לבית המצומצמים ממילא. מיקום הדירה נשואת הבקשה ממוקם ממש בכניסה לבית וכדי להכנס לחדר המדרגות חייבים לעבור דרך הדירה שם ימתינו פציינטים. הפרת שלווה חיהם של המתגוררים במקום, לפגום באווירה המיוחדת והשקטה ותחושת הביטחון ממנה נהנים הם כיום וליצור מטרד של ממש.		

בתכנית מתוכננת רמפה עם שיפוע המקטינה מאוד את שביל הכניסה הקיים, כמו כן בתכנית יש ריצוף במקום הגינה הקיימת בכניסה, בעלי הבניין אינם מסכימים לכל שינוי בחצר ובגינה שהם שטחים משופים, כולל תליית שלטים. היות וכך בהתאם להחלטת הוועדה מובא התיק לדיון פנימי עבור קבלת החלטה. כמו כן קיים נושא החניה הנדרש להחלטה : סדרי תנועה / חניה : התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 28/02/2023 עבור 4 מקומות חניה שהוצעו. כחלק ממתן פתרון החניה שניתן מתבקש הריסת גדר אבן בחזית צפונית ומערבית. אישור שימור שניתן לא מאפשר הריסת גדרות אבן אלו ולכן מפנה מחלקת הסדרי תנועה את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת אישורה לאשר את הבקשה ללא מתן פתרון חניות ע"פ סעיף 6.2 בהוראות התכנית : "...רשאית הוועדה המחוזית לאשר פטור מחנייה באם תנאים פיזיים מחייבים זאת." להלן ציטוט הערה שהתקבלה ממחלקת הסדרי תנועה : "להחלטת וועדה מחוזית. עבור שימוש חורג ממגורים למרפאה דרוש עפ"י התקן 2 מ"ח (תקן מופחת רק"ל) הוצע פתרון חנייה ע"י יועץ תנועה מצורף. עקב חו"ד מחלקת שימור לתיק (מצורף) כי לא ניתן להרוס גדות וחצרות לשימור לצורך חנייה התכנית אינה מציעה פתרון חנייה. עפ"י סעיף 6.2 רשאית הוועדה המחוזית לאשר פטור מחנייה באם תנאים פיזיים מחייבים זאת."		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3137	06/03/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 15/10/1989 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בוועדת התנגדויות מתאריך 15/01/2025 וקוד ההחלטה היה לדחות את ההכרעה. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ב 30 יום על מנת לתת לצדדים זמן לנסות ולהגיע להבנות ביניהם. לאחר קבלת ההבהרות הבקשה תובא לדיון פנימי. התקבלה תגובה מהמבקשים ומהמתנגדים. להלן פירוט התגובה : מתנגדים : מילי גלון יו"ר ועד הבית בשם משפחות גלון, פרנק, כהן(2 דירות) ומעוז : בישיבה שהתקיימה ב 15.1.2025 התבקשו המבקשים להציע פשרה. לאחר שעברנו בעיון על הצעת הפשרה מטעם אליס. כל בעלי חמשת הדירות בבניין עומדים בהתנגדותם הנחרצת נגד הקמת מרפאת שיניים בבניין מהטעמים שנאמרו בוועדה. הצעת הפשרה לא עונה על עניין קבלת הקהל הרב הן במספר כסאות והן בשעות עבודה רבות לאורך היום. לכן אנו מבקשים בכל לשון של בקשה מהוועדה לא לאשר את השימוש החורג למרפאת שיניים. מבקשים : באמצעות עו"ד על אזולאי : אמנם, לאחר הדיון נעשו פניות לוועד הבית בניסיון להגיע להסכמות אך התקבלה הודעה שהם אינם מעוניינים בפשרה ועומדים על התנגדותם. להלן פירוט ההתנגדות כפי שפורטה בדיון בוועדת התנגדויות : להלן עיקר הטענות :		

מדובר באזור מגורים מובהק ייחודי ופסטורלי כאשר השימוש החורג המוצע צפוי לגרום למטרדים קשים ביותר ובלתי מידתיים. בנוסף לפגיע באיכות החיים השינוי בשימוש גם תוריד את ערך הדירות. השימוש בדירה שרכשם כמרפאת שיניים חורג משימושים להם מיועד הבית הפעלת מרפאת שיניים כרוכה מטבע הדברים בביצוע צילומי רנטגן המהווים סכנה בריאותית השימוש בדירה כמרפאה עתיד להגדיל משמעותית את היקף השימוש בשטחים המשותפים והתוצאות הנלוות לכך (לכלוך, בלאי, רעש). שימוש שכזה יצור עומס על מקומות החניה הסמוכים לבית המצומצמים ממילא. מיקום הדירה נשואת הבקשה ממוקם ממש בכניסה לבית וכדי להכנס לחדר המדרגות חייבים לעבור דרך הדירה שם ימתינו פציינטים. הפרת שלווה חיהם של המתגוררים במקום, לפגום באווירה המיוחדת והשקטה ותחושת הביטחון ממנה נהנים הם כיום וליצור מטרד של ממש. בתכנית מתוכננת רמפה עם שיפוע המקטינה מאוד את שביל הכניסה הקיים, כמו כן בתכנית יש ריצוף במקום הגינה הקיימת בכניסה, בעלי הבניין אינם מסכימים לכל שינוי בחצר ובגינה שהם שטחים משופים, כולל תליית שלטים. היות וכך בהתאם להחלטת הוועדה מובא התיק לדיון פנימי עבור קבלת החלטה. כמו כן קיים נושא החניה הנדרש להחלטה : סדרי תנועה / חניה : התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 28/02/2023 עבור 4 מקומות חניה שהוצעו. כחלק ממתן פתרון החניה שניתן מתבקש הריסת גדר אבן בחזית צפונית ומערבית. אישור שימור שניתן לא מאפשר הריסת גדרות אבן אלו ולכן מפנה מחלקת הסדרי תנועה את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת אישורה לאשר את הבקשה ללא מתן פתרון חניות ע"פ סעיף 6.2 בהוראות התכנית : "...רשאית הוועדה המחוזית לאשר פטור מחנייה באם תנאים פיזיים מחייבים זאת."		

להלן ציטוט הערה שהתקבלה ממחלקת הסדרי תנועה : "להחלטת וועדה מחוזית. עבור שימוש חורג ממגורים למרפאה דרוש עפ"י התקן 2 מ"ח (תקן מופחת רק"ל) הוצע פתרון חנייה ע"י יועץ תנועה מצורף. עקב חו"ד מחלקת שימור לתיק (מצורף) כי לא ניתן להרוס גדות וחצרות לשימור לצורך חנייה התכנית אינה מציעה פתרון חנייה. עפ"י סעיף 6.2 רשאית הוועדה המחוזית לאשר פטור מחנייה באם תנאים פיזיים מחייבים זאת."		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ב 30 יום על מנת לתת לצדדים זמן לנסות ולהגיע להבנות ביניהם. לאחר קבלת ההבהרות הבקשה תובא לדיון פנימי	15/01/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3137 תחילת תוקף : 15/10/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 19/10/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות לצורך השלמת תנאים. כמו כן נדרשו התיקונים שלהלן : נדרש להגיש היתר מקורי / תצ"א או תשריט בית משותף רלוונטי עבור הוכחת בניה בהיתר, היות ולא הוגש התשריט בדיון ראשון. טרם התקבל אישור מהנדס העיר לבקשה.	20/09/2023	חוות דעת תכנונית

נדרש לתת התיחסות למחסן הנוסף שבחלקה ואשר מוצמד לדירה נשואת הבקשה. עבור הרמפה שהוצגה בפתיחת התיק נדרשו הסכמות שכנים או לחילופין להסירה מהבקשה. ע"ב נדרש להשלים אישור שימור, הסדרי תנועה ואיכות הסביבה. יצויין כי לבקשה התקבלו 5 התנגדויות, ראה הרחבה בסעיף התנגדויות. לאחר השלמת תנאים טרם דיון שנדרשו הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים שנדרשו ע"פ החלטת וועדה והערות הרמוניקה a. להלן פירוט התיקונים : חוות דעת תכנונית : ע"ב הציג תשריט בית משותף משנת 1958. התשריט הינו תואם לבניין המוצע, אך החלקה אינה זהה. ע"ב הציג נסח טאבו המאשר את שינוי החלקות ומציין בפירוש את המספרים הישנים של החלקה. הנסח סרוק ומצורף לצרופות ואין מניעה לאשר. מחסן : עבור הדירה בקומת המרתף מוצע שימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים. ע"פ נסח טאבו מוצמד לדירה המבוקשת מחסן, ע"ב מציין ע"ג ההרמוניקה המתוקנת כי במחסן אין נגיעה וכי הוא נותר בייעודו המקורי ולא נכלל בבקשה לשימוש חורג. שימוש חורג מהיתר או מתוכנית : מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית. קומת מרתף 2.80- מוצע לשנות את דירת המגורים בקומה למרפאת שיניים. התוכנית החלה הינה 3137 והאזור הינו אזור מגורים מיוחד 2. היות ומדובר בשימוש חורג מתכנית להיתר תהיה הגבלת זמן.		

את הגבלת הזמן תקציב הוועדה במעמד הוועדה. אישור מהנדס העיר : התקבל אישור מהנדס עיר והינו סרוק בארכיב האופטי של הבקשה. האישור הינו בהתאם להמלצת הדרג המקצועי אשר ממליצה להביא את הבקשה להכרעת הוועדה בוועדת התנגדויות היות ומרבית בעלי הזכויות בבית המשותף מתנגדים לבקשה. ראה הרחבה בסעיף התנגדויות. הסדרי תנועה / חניה : התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 28/02/2023 עבור 4 מקומות חניה שהוצעו. כחלק ממתן פיתרון החניה שניתן מתבקש הריסת גדר אבן בחזית צפונית ומערבית. אישור שימור שניתן לא מאפשר הריסת גדרות אבן אלו ולכן מפנה מחלקת הסדרי תנועה את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת אישורה לאשר את הבקשה ללא מתן פתרון חניות ע"פ סעיף 6.2 בהוראות התכנית : "...רשאית הוועדה המחוזית לאשר פטור מחנייה באם תנאים פיזיים מחייבים זאת." להלן ציטוט הערה שהתקבלה ממחלקת הסדרי תנועה : "להחלטת וועדה מחוזית. עבור שימוש חורג ממגורים למרפאה דרוש עפ"י התקן 2 מ"ח (תקן מופחת רק"ל) הוצע פתרון חנייה ע"י יועץ תנועה מצורף. עקב חו"ד מחלקת שימור לתיק (מצורף) כי לא ניתן להרוס גדות וחצרות לשימור לצורך חנייה התכנית אינה מציעה פתרון חנייה. עפ"י סעיף 6.2 רשאית הוועדה המחוזית לאשר פטור מחנייה באם תנאים פיזיים מחייבים זאת." תימוכין קנייניים :		

עבור הרמפה שהוצגה בפתיחת התיק ומקומות חניה חדשים נדרש ע"ב להגיש תימוכין קניינים. לא התקבלו החתימות והחניות והרמפה הוסרו מהבקשה. עבור פתרון למקומות החניה ראה פירוט לעיל בסעיף חניה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות מאת גב' מלי גלון יו"ר ועד הבית בשם 4 דיירים נוספים משפ' פרנק, ברברה, כהן ומעוז, סה"כ 5 מתנגדים . וכן התקבלה ההתנגדות בשם השכנים הנ"ל גם באמצעות עו"ד מאיר כהן . יש לציין כי לא התקבלו חתימות השכנים המיוצגים בהתנגדות, אך גם לא התקבלה הסכמתם בפתיחת התיק. להלן עיקר הטענות : מדובר באזור מגורים מובהק ייחודי ופסטורלי כאשר השימוש החורג המוצע צפוי לגרום למטרדים קשים ביותר ובלתי מידתיים. בנוסף לפגיע באיכות החיים השינוי בשימוש גם תוריד את ערך הדירות. השימוש בדירה שרכשם כמרפאת שיניים חורג משימושים להם מיועד הבית 2. הפעלת מרפאת שיניים כרוכה מטבע הדברים בביצוע צילומי רנטגן המהווים סכנה בריאותית 3. השימוש בדירה כמרפאה עתיד להגדיל משמעותית את היקף השימוש בשטחים המשותפים והתוצאות הנלוות לכך (לכלוך, בלאי, רעש). שימוש שכזה יצור עומס על מקומות החניה הסמוכים לבית המצומצמים ממילא. מיקום הדירה נשואת הבקשה ממוקם ממש בכניסה לבית וכדי להכנס לחדר המדרגות חייבים לעבור דרך הדירה שם ימתינו פצינטיים. הפרת שלווה חיה של המתגוררים במקום, לפגום באווירה המיוחדת והשקטה ותחושת הביטחון ממנה נהנים הם כיום וליצור מטרד של ממש. בתכנית מתוכננת רמפה עם שיפוע המקטינה מאוד את שביל הכניסה הקיים, כמו כן בתכנית יש ריצוף במקום הגינה הקיימת		

בכניסה, בעלי הבניין אינם מסכימים לכל שינוי בחצר ובגינה שהם שטחים משופים, כולל תליית שלטים. לאור כל האמור לעיל בגוף ההמלצה מובאת הבקשה לדיון בהתנגדויות ע"מ לשמוע את הצדדים. תנאים לדיון : תברואה : התקבל אישור תברואה בתאריך 04/07/2022 ע"י מזרחי שני. שימור : התקבל בתאריך 02/07/2023 ע"י קארין הלוי הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 27/04/2023 ע"י שעיו גאולה. ראה פירוט לעיל בסעיף חניה. איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 05/01/2023 ע"י אווז מעיין. יש לתקן הערות ע"פ הרמוניקה b – סידור חישוב השטחים שזז.		
התיק מובא לוועדת התנגדויות וזאת בהתאם לאישור מהנדס העיר אודות המלצת הדרג המקצועי אשר ממליץ להביא את הבקשה להכרעת הוועדה בוועדת התנגדויות היות ומרבית בעלי הזכויות שהינם 5 מתוך 7 דיירים בבית המשותף מתנגדים לבקשה. כמו כן בעקבות חו"ד מחלקת שימור ממליץ הדרג המקצועי להפנות את התיק לוועדה המחוזית עבור קבלת אישורה לקדם ולאשר את הבקשה ללא פתרון חניה כפי המתאפשר בהוראות	20/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התכנית בסעיף 6.2 המפורט להלן: "...רשאית הוועדה המחוזית לאשר פטור מחנייה באם תנאים פיזיים מחייבים זאת." הסדרי תנועה / חניה : התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 28/02/2023 עבור 4 מקומות חניה שהוצעו. כחלק ממתן פיתרון החניה שניתן מתבקש הריסת גדר אבן בחזית צפונית ומערבית. אישור שימור שניתן לא מאפשר הריסת גדרות אבן אלו ולכן מפנה מחלקת הסדרי תנועה את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת אישורה לאשר את הבקשה ללא מתן פתרון חניות ע"פ סעיף 6.2 בהוראות התכנית: "...רשאית הוועדה המחוזית לאשר פטור מחנייה באם תנאים פיזיים מחייבים זאת." להלן ציטוט הערה שהתקבלה ממחלקת הסדרי תנועה : "להחלטת וועדה מחוזית. עבור שימוש חורג ממגורים למרפאה דרוש עפ"י התקן 2 מ"ח (תקן מופחת רק"ל) הוצע פתרון חנייה ע"י יועץ תנועה מצורף. עקב חווי"ד מחלקת שימור לתיק (מצורף) כי לא ניתן להרוס גדות וחצרות לשימור לצורך חנייה התכנית אינה מציעה פתרון חנייה. עפ"י סעיף 6.2 רשאית הוועדה המחוזית לאשר פטור מחנייה באם תנאים פיזיים מחייבים זאת." התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות מאת גב' מלי גלון יו"ר ועד הבית בשם 4 דיירים נוספים משפ' פרנק, ברברה, כהן ומעוז, סה"כ 5 מתנגדים. וכן התקבלה ההתנגדות בשם השכנים הנ"ל גם באמצעות עו"ד מאיר כהן. יש לציין כי לא התקבלו חתימות השכנים המיוצגים בהתנגדות, אך גם לא התקבלה הסכמתם בפתיחת התיק. להלן עיקר הטענות : מדובר באזור מגורים מובהק ייחודי ופסטורלי כאשר השימוש החורג המוצע צפוי לגרום למטרדים קשים ביותר ובלתי מידתיים. בנוסף לפגיע באיכות החיים השינוי בשימוש גם תוריד את ערך הדירות. השימוש בדירה שרכשם כמרפאת שיניים חורג משימושים להם מיועד הבית		

2. הפעלת מרפאת שיניים כרוכה מטבע הדברים בביצוע צילומי רנטגן המהווים סכנה בריאותית 3. השימוש בדירה כמרפאה עתיד להגדיל משמעותית את היקף השימוש בשטחים המשותפים והתוצאות הנלוות לכך (לכלוך, בלאי, רעש). שימוש שכזה יצור עומס על מקומות החניה הסמוכים לבית המצומצמים ממילא. מיקום הדירה נשואת הבקשה ממוקם ממש בכניסה לבית וכדי להכנס לחדר המדרגות חייבים לעבור דרך הדירה שם ימתינו פציינטים. הפרת שלווה חיהם של המתגוררים במקום, לפגום באוירה המיוחדת והשקטה ותחושת הביטחון ממנה נהנים הם כיום וליצור מטרד של ממש. בתכנית מתוכננת רמפה עם שיפוע המקטינה מאוד את שביל הכניסה הקיים, כמו כן בתכנית יש ריצוף במקום הגינה הקיימת בכניסה, בעלי הבניין אינם מסכימים לכל שינוי בחצר ובגינה שהם שטחים משופים, כולל תליית שלטים. לאור כל האמור לעיל בגוף ההמלצה מובאת הבקשה לדיון בהתנגדויות ע"מ לשמוע את הצדדים. יש לתקן הערות ע"פ הרמוניקה b – סידור חישוב השטחים שזז.		
קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/6817 שהוגש מיום 14/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"פ מפת המדידה ממחלקת מידע ולפי המצב הקיים, הבניין ניבנה בחריגה מקו בניין בחזית צפונית ומזרחית, לא התקבל היתר מקורי ע"מ לחקור את עניין החריגה. יש לציין כי בבקשה זו לא מבוקשים שטחים ואין נגיע בחזיתות המבנה. מוצע בבקשה :	19/10/2022	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע שימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים. ע"פ נסח טאבו מוצמד לדירה המבוקשת מחסן. על ע"ב לתת התייחסות לשימוש המחסן. שימוש חורג מהיתר או מתוכנית : מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית. קומת מרתף 2.80- מוצע לשנות את דירת המגורים בקומה למרפאת שיניים. התוכנית החלה הינה 3137 והאזור מגורים מיוחד 2. היות ומדובר בשימוש חורג מתכנית במידה והבקשה תאושר, להיתר תהיה הגבלת זמן. אישור מהנדס העיר : טרם התקבל אישור מהנדס העיר היות ולא הוצג תצ"א לפני 67 או היתר מקורי לדירה המבוקשת ואין אפשרות לאשר את הבקשה. תימוכין קנייניים : בבקשה מוצעת רמפה עבור הנגשה. ככל ולא הוצג מסמך המצמיד את שטח הרמפה לדירה, יש צורך ב2/3 הסכמת שכנים לשימוש בשטח משותף. על ע"ב להמציא את החתימות הנדרשות. חוות דעת תכנונית : היות ולא התקבל היתר או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אין אפשרות לאשר את הבקשה. ע"ב הציג תשריט בית משותף משנת 1958. ככל הנראה התשריט תואם לבניין המוצע, אך החלקה אינה זהה. יתכן ומספרי החלקות שונו במהלך השנים.		

על ע"ב להציג מסמך המאשר את שינוי החלקות או לחילופין תצ"א מלפני 67. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות בשם 4 דיירי הבניין שעיקר הטענות הן להלן : "השימוש בדירה שרכשם כמרפאת שיניים חורג משימושים להם מיועד הבית" - פורסמה הקלה כחוק ע"י ע"ב בפתיחת התיק לעניין שימוש חורג. 2. הפעלת מרפאת שיניים כרוכה מטבע הדברים בביצוע צילומי רנטגן המהווים סכנה בריאותית - כחלק מתנאים לקבלת היתר יש לקבל את אישור משרד הבריאות לבקשה. 3. השימוש בדירה כמרפאה עתיד להגדיל משמעותית את היקף השימוש בשטחים המשותפים והתוצאות הנלוות לכך (לכלוך, בלאי, רעש). - ע"ב מציע כניסה נפרדת למרפאה מחזית מזרחית, מה שלכאורה אמור להפחית את החיכוך עם דיירי הבניין, כמו כן ניתן להגיע לפתרון עם בעלי הדירה לעניין תחזוקת הנקיון וכו'..... 4. שימוש שכזה יצור עומס על מקומות החניה הסמוכים לבית המצומצמים ממילא. - יש לציין כי התקבלה דחייה ממחלקת תנועה היות וע"ב לא הציג פתרון מתאים לשימוש החורג. 5. הפרת שלווה חיהם של המתגוררים במקום, לפגום באווירה המיוחדת והשקטה ממנה נהנים הם כיום וליצור מטרד של ממש. להכרעת הועדה לדון בטענה זו. תנאים לדיון : תברואה : התקבל אישור תברואה בתאריך 04/07/2022 ע"י מזרחי שני. שימור : יש להשלים את התנאי כנדרש ע"פ תיק המידע.		

הסדרי תנועה : התקבלה דחיה בתאריך 21/08/2022 ע"י גוייכמן נילי. איכות הסביבה : התקבלה דחיה בתאריך 23/08/2022 ע"י שירה אדלר.		
קווי בניין : הבחינה נערכה ע"י תיק קווי בניין 2021/6817 שהוגש מיום 14/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"פ מפת המדידה ממחלקת מידע ולפי המצב הקיים, הבניין ניבנה בחריגה מקו בניין בחזית צפונית ומזרחית, לא התקבל היתר מקורי ע"מ לחקור את עניין החריגה. יש לציין כי בבקשה זו לא מבוקשים שטחים ואין נגיע בחזיתות המבנה. מוצע בבקשה : מוצע שימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים. ע"פ נסח טאבו מוצמד לדירה המבוקשת מחסן. על ע"ב לתת התייחסות לשימוש המחסן. שימוש חורג מהיתר או מתוכנית : מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית. קומת מרתף 2.80- מוצע לשנות את דירת המגורים בקומה למרפאת שיניים. התוכנית החלה הינה 3137 והאזור מגורים מיוחד 2. היות ומדובר בשימוש חורג מתכנית במידה והבקשה תאושר, להיתר תהיה הגבלת זמן.	22/09/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

אישור מהנדס העיר : טרם התקבל אישור מהנדס העיר היות ולא הוצג תצ"א לפני 67 או היתר מקורי לדירה המבוקשת ואין אפשרות לאשר את הבקשה. תימוכין קנייניים : בבקשה מוצעת רמפה עבור הנגשה. ככל ולא הוצג מסמך המצמיד את שטח הרמפה לדירה, יש צורך ב2/3 הסכמת שכנים לשימוש בשטח משותף. על ע"ב להמציא את החתימות הנדרשות. חוות דעת תכנונית : היות ולא התקבל היתר או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אין אפשרות לאשר את הבקשה. ע"ב הציג תשריט בית משותף משנת 1958. ככל הנראה התשריט תואם לבניין המוצע, אך החלקה אינה זהה. יתכן ומספרי החלקות שונו במהלך השנים. על ע"ב להציג מסמך המאשר את שינוי החלקות או לחילופין תצ"א מלפני 67. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות בשם 4 דיירי הבניין שעיקר הטענות הן להלן : "השימוש בדירה שרכשם כמרפאת שיניים חורג משימושים להם מיועד הבית" - פורסמה הקלה כחוק ע"י ע"ב בפתיחת התיק לעניין שימוש חורג. 2. הפעלת מרפאת שיניים כרוכה מטבע הדברים בביצוע צילומי רנטגן המהווים סכנה בריאותית - כחלק מתנאים לקבלת היתר יש לקבל את אישור משרד הבריאות לבקשה.		

3. השימוש בדירה כמרפאה עתיד להגדיל משמעותית את היקף השימוש בשטחים המשותפים והתוצאות הנלוות לכך (לכלוך, בלאי, רעש). - ע"ב מציע כניסה נפרדת למרפאה מחזית מזרחית, מה שלכאורה אמור להפחית את החיכוך עם דירי הבניין, כמו כן ניתן להגיע לפתרון עם בעלי הדירה לעניין תחזוקת הנקיון וכו'..... 4. שימוש שכזה יצור עומס על מקומות החניה הסמוכים לבית המצומצמים ממילא. - יש לציין כי התקבלה דחייה ממחלקת תנועה היות וע"ב לא הציג פתרון מתאים לשימוש החורג. 5. הפרת שלווה חיהם של המתגוררים במקום, לפגום באוירה המיוחדת והשקטה ממנה נהנים הם כיום וליצור מטרד של ממש. להכרעת הועדה לדון בטענה זו. תנאים לדיון : תברואה : התקבל אישור תברואה בתאריך 04/07/2022 ע"י מזרחי שני. שימור : יש להשלים את התנאי כנדרש ע"פ תיק המידע. הסדרי תנועה : התקבלה דחיה בתאריך 21/08/2022 ע"י גוייכמן נילי. איכות הסביבה : התקבלה דחיה בתאריך 23/08/2022 ע"י שירה אדלר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3137 תחילת תוקף : 15/10/1989	22/09/2022	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית 3137 תחילת תוקף 15/10/1989 אזור מגורים 2 מיוחד. כפיפות לתכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "נקבע בזאת כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה". נספח בינוי: בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/6817 שהוגש מיום 14/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני.		

ע"פ מפת המדידה ממחלקת מידע ולפי המצב הקיים, הבניין ניבנה בחריגה מקו בניין בחזית צפונית ומזרחית, לא התקבל היתר מקורי ע"מ לחקור את עניין החריגה. יש לציין כי בבקשה זו לא מבוקשים שטחים ואין נגיע בחזיתות המבנה. מוצע בבקשה : מוצע שימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים. ע"פ נסח טאבו מוצמד לדירה המבוקשת מחסן. על ע"ב לתת התיחסות לשימוש המחסן. שימוש חורג מהיתר או מתוכנית : מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית. קומת מרתף 2.80- מוצע לשנות את דירת המגורים בקומה למרפאת שיניים. התוכנית החלה הינה 3137 והאזור מגורים מיוחד 2. היות ומדובר בשימוש חורג מתכנית במידה והבקשה תאושר, להיתר תהיה הגבלת זמן. אישור מהנדס העיר : טרם התקבל אישור מהנדס העיר היות ולא הוצג תצ"א לפני 67 או היתר מקורי לדירה המבוקשת ואין אפשרות לאשר את הבקשה. שטחי בניה : לא מבוקשים בבקשה הנ"ל שטחי בניה. תימוכין קנייניים : בבקשה מוצעת רמפה עבור הנגשה.		

ככל ולא הוצג מסמך המצמיד את שטח הרמפה לדירה, יש צורך ב2/3 הסכמת שכנים לשימוש בשטח משותף. על ע"ב להמציא את החתימות הנדרשות. חוות דעת תכנונית : היות ולא התקבל היתר או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אין אפשרות לאשר את הבקשה. ע"ב הציג תשריט בית משותף משנת 1958. ככל הנראה התשריט תואם לבניין המוצע, אך החלקה אינה זהה. יתכן ומספרי החלקות שונו במהלך השנים. על ע"ב להציג מסמך המאשר את שינוי החלקות או לחילופין תצ"א מלפני 67. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות בשם 4 דיירי הבניין שעיקר הטענות הן להלן : "השימוש בדירה שרכשם כמרפאת שיניים חורג משימושים להם מיועד הבית" - פורסמה הקלה כחוק ע"י ע"ב בפתיחת התיק לעניין שימוש חורג. 2. הפעלת מרפאת שיניים כרוכה מטבע הדברים בביצוע צילומי רנטגן המהווים סכנה בריאותית - כחלק מתנאים לקבלת היתר יש לקבל את אישור משרד הבריאות לבקשה. 3. השימוש בדירה כמרפאה עתיד להגדיל משמעותית את היקף השימוש בשטחים המשותפים והתוצאות הנלוות לכך (לכלוך, בלאי, רעש). - ע"ב מציע כניסה נפרדת למרפאה מחזית מזרחית, מה שלכאורה אמור להפחית את החיכוך עם דיירי הבניין, כמו כן ניתן להגיע לפתרון עם בעלי הדירה לעניין תחזוקת הנקיון וכו'..... 4. שימוש שכזה יצור עומס על מקומות החניה הסמוכים לבית המצומצמים ממילא. - יש לציין כי התקבלה דחייה ממחלקת תנועה היות וע"ב לא הציג פתרון מתאים לשימוש החורג.		

5. הפרת שלוות חייהם של המתגוררים במקום, לפגום באוירה המיוחדת והשקטה ממנה נהנים הם כיום וליצור מטרד של ממש. להכרעת הועדה לדון בטענה זו. תנאים לדיון : תברואה : התקבל אישור תברואה בתאריך 04/07/2022 ע"י מזרחי שני. שימור : יש להשלים את התנאי כנדרש ע"פ תיק המידע. הסדרי תנועה : התקבלה דחיה בתאריך 21/08/2022 ע"י גוייכמן נילי. איכות הסביבה : התקבלה דחיה בתאריך 23/08/2022 ע"י שירה אדלר.		
שימוש חורג - הפיכת דירת מגורים למרפאת שיניים	22/05/2022	הכנת נוסח פרסום

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
	אישור משרד הבריאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תנאי להיתר בניה - אישור רשות התמור	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

דברי הסבר :

התיק נידון בוועדת התנגדויות מתאריך 15/01/2025 וקוד ההחלטה היה לדחות את ההכרעה.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ב 30 יום על מנת לתת לצדדים זמן לנסות ולהגיע להבנות ביניהם.

לאחר קבלת ההחלטות הבקשה תובא לדיון פנימי.

התקבלה תגובה מהמבקשים ומהמתנגדים.

להלן פירוט התגובה:

מתנגדים:

מילי גלון יו"ר ועד הבית בשם משפחות גלון, פרנק, כהן(2 דירות) ומעוז:

בישיבה שהתקיימה ב 15.1.2025 התבקשו המבקשים להציע פשרה.

לאחר שעברנו בעיון על הצעת הפשרה מטעם אליס. כל בעלי חמשת הדירות בבניין עומדים בהתנגדותם הנחרצת נגד הקמת מרפאת שיניים בבניין מהטעמים שנאמרו בוועדה. הצעת הפשרה לא עונה על עניין קבלת הקהל הרב הן במספר כסאות והן בשעות עבודה רבות לאורך היום. לכן אנו מבקשים בכל לשון של בקשה מהוועדה לא לאשר את השימוש החורג למרפאת שיניים.

מבקשים:

באמצעות עו"ד על אזולאי:

אמנם, לאחר הדיון נעשו פניות לוועד הבית בניסיון להגיע להסכמות אך התקבלה הודעה שהם אינם

מעוניינים בפשרה ועומדים על התנגדותם.

להלן פירוט ההתנגדות כפי שפורטה בדיון בוועדת התנגדויות:

להלן עיקר הטענות:

מדובר באזור מגורים מובהק ייחודי ופסטורלי כאשר השימוש החורג המוצע צפוי לגרום למטרדים קשים ביותר ובלתי מידתיים.

בנוסף לפגיע באיכות החיים השינוי בשימוש גם תוריד את ערך הדירות.

השימוש בדירה שרכשם כמרפאת שיניים חורג משימושים להם מיועד הבית

הפעלת מרפאת שיניים כרוכה מטבע הדברים בביצוע צילומי רנטגן המהווים סכנה בריאותית

השימוש בדירה כמרפאה עתיד להגדיל משמעותית את היקף השימוש בשטחים המשותפים

והתוצאות הנלוות לכך (לכלוך, בלאי, רעש).

שימוש שכזה יצור עומס על מקומות החניה הסמוכים לבית המצומצמים ממילא.

מיקום הדירה נשואת הבקשה ממוקם ממש בכניסה לבית וכדי להכנס לחדר המדרגות חייבים לעבור דרך הדירה שם ימתינו פציינטים.

הפרת שלוות חייהם של המתגוררים במקום, לפגום באווירה המיוחדת והשקטה ותחושת הביטחון

ממנה נהנים הם כיום וליצור מטרד של ממש.

בתכנית מתוכננת רמפה עם שיפוע המקטינה מאוד את שביל הכניסה הקיים, כמו כן בתכנית יש ריצוף במקום הגינה הקיימת בכניסה, בעלי הבניין אינם מסכימים לכל שינוי בחצר ובגינה שהם שטחים משופים, כולל תליית שלטים.

היות וכך בהתאם להחלטת הוועדה מובא התיק לדיון פנימי עבור קבלת החלטה.

כמו כן קיים נושא החניה הנדרש להחלטה :

סדרי תנועה / חניה :

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 28/02/2023 עבור 4 מקומות חניה שהוצעו.

כחלק ממתן פתרון החניה שניתן מתבקש הריסת גדר אבן בחזית צפונית ומערבית.

אישור שימור שניתן לא מאפשר הריסת גדרות אבן אלו ולכן מפנה מחלקת הסדרי תנועה את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת אישורה לאשר את הבקשה ללא מתן פתרון חניות ע"פ סעיף 6.2 בהוראות התכנית : "...רשאית הוועדה המחוזית לאשר פטור מחנייה באם תנאים פיזיים מחייבים זאת."

להלן ציטוט הערה שהתקבלה ממחלקת הסדרי תנועה :

"להחלטת וועדה מחוזית.

עבור שימוש חורג ממגורים למרפאה דרוש עפ"י התקן 2 מ"ח (תקן מופחת רק"ל) הוצע פתרון חנייה ע"י יועץ תנועה מצורף. עקב חו"ד מחלקת שימור לתיק (מצורף) כי לא ניתן להרוס גדות וחצרות לשימור לצורך חנייה התכנית אינה מציעה פתרון חנייה.

עפ"י סעיף 6.2 רשאית הוועדה המחוזית לאשר פטור מחנייה באם תנאים פיזיים מחייבים זאת."

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2016/0786.01</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גולדפישר יהודה
עורך הבקשה	אדריכל פרבר שפרה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

הנוטרים 5 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1448	תחילת תוקף	31/12/1970			
1448	תחילת תוקף	31/12/1970			
1448	תחילת תוקף	31/12/1970			
3515	תחילת תוקף	21/05/1989			
3515	תחילת תוקף	21/05/1989			

תאור הבקשה

בשלב בפתיחת הבקשה :

מבוקש להרחיב קומה קיימת בשטח של 30 מ"ר, וממ"ד בשטח של כ- 13 מ"ר. בנוסף, מבוקשת מרפסת גג בשטח של כ- 65 מ"ר ע"ג תוספת הבניה המוצעת.

היתרים קודמים בחלקה :

קיימים היתרי בניה קודמים בבניין זה :

הופק היתר בניה מס' 36167 בתאריך : 20.01.94 לת.ב. מס' 93/946.0 לתוספות בניה בעמודה.
הופק היתר בניה מס' 39102 בתאריך : 05.10.95 לת.ב. מס' 93/946.01 לתוספות בניה ומרפסת זיז .
הופק היתר בניה מס' 108720 בתאריך : 20.07.15 לת.ב. מס' 93/946.03 לתוספות בניה לדירה בקומה ב' ובניה על הגג, בהיתר זה הוצגה ואושרה תוכנית צל.
הופק היתר בניה מס' 109863 בתאריך : 18.04.16 לת.ב. מס' 93/946.04 לתוספות בניה לדירה בקומת הקרקע .

בעלויות :

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה 13.
קיימים 18 תתי חלקות כאשר התקבלו חתימות נדרשות של 2/3 עבור בניה בשטח משותף.
ובבקשה לתוספת ממ"ד, צורפו 3 חתימות של בעלי זכויות בכניסה והמבקש עצמו - סה"כ 4 מתוך 6 דיירים בכניסה, עומדים בדרישה .
הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

הקלות :

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149 במסגרת פתיחת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :
שינוי מנספח הבינוי – .

חריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד – .

ניוד זכויות בניה של 24 מ"ר מחזית צפונית לבניה על הגג.

הקלה על גובה בניין מ- 3 קומות ל 4- קומות

הקלה בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/1989.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 05/07/2022 ,

התקבלו 3 התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
06/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

התיק מובא לוועדה בשל שינוי התוספת אשר מוצעת כעת בהתאם לנספח הבינוי במדויק. התקבלה התנגדות אחת המובאת להכרעת הוועדה באם לזמן בגינה מתנגדים או לא. התנגדויות : מתנגד : גב' מרים לוי, מתגוררת תחת דירת המבקש מהות ההתנגדות : מתנגדת למרפסת אשר תחסום למתנגדת מרפסת סוכה קיימת. יצויין כי הבקשה כעת איננה כוללת תוספת מרפסת כלל אלא תואמת את נספח הבינוי במדויק. לאור זאת נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן.		האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3515 תחילת תוקף : 21/05/1989 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בשלב אישור התיק הבקשה כללה תוספת בניה לדירה קיימת וניוד שטח לקומת הגג. התוספת הוצעה בשינוי מנספח הבינוי כאשר פורסמו כלל ההקלות שנדרשו והתקבלו התימוכין הנדרשים. התקבלו התנגדויות לבקשה והתיק עלה לוועדת התנגדויות. התיק נידון בוועדת התנגדויות מתאריך 16/06/2024 וקוד ההחלטה היה לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים.	06/04/2025	חוות דעת תכנונית

כפי שהתקבל בהחלטת הוועדה, החליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות חלקית ולאשר את הבקשה כאשר ניתן פירוט והתייחסות הוועדה לסעיפי ההתנגדות. ההתייחסות המלאה לסעיפי ההתנגדויות מצויה בהחלטת הוועדה מתאריך 16/06/2024. כחלק מסעיפי ההתנגדויות התקבלה התנגדות לעניין העומסים הנוספים על המבנה. הוועדה בדקה את הנושא כאשר התברר שמתכנן השלד מבקש שהבניה בצדדים הנה מבוססת על בניה מאוחרת יותר (ממ"ד + תוספת דרומית) כאשר הבניה בגג תהיה מחומר קל וכן לחזק בעזרת עמודים של פרופילי פלדה בתוך הדירה הקיימת. דבר אשר מחייב אישור בקרה הנדסית. הוועדה קבעה שאישור הבקרה יהווה תנאי למשלוח לגורמים, כאשר ככל ותוצאות הבקרה יחייבו נגיעה בדירות אחרות או בשטחים משותפים, יש לקבל את ההסכמות הנדרשות / תקנה 36 / פרסום / וועדה נוספת וכל מה שמשמע מכך והכל ע"פ בדיקה של הצוות המקצועי לתוצאות הבקרה ההנדסית. כך שהוועדה קיבלה חלקית את הטענה לנושא זה. לאחר אישור הבקשה פנה ע"ב / מבקש לביצוע נוהל בקרה הנדסית כפי הנדרש בהחלטה, אך לאור העלות הכלכלית הכרוכה בביצוע נוהל הבקרה החליט המבקש לשנות את התכנון המאושר בוועדה ולחזור לתוספת המותרת מכח התב"ע – תואם נספח ללא עליה לגג וכל הכרוך בכך. הוגשה הרמוניקה מתוקנת את תואמת את נספח הבינוי אחד לאחד והתיק הופנה לביצוע הליך פרסומי משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור יידוע הדיירים בתכנון החדש. תאריך הפנית משלוח הודעות: 02/02/2025 תאריך תום מועד להתנגדויות: 13/02/2025 ע" נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת. התנגדויות : מתנגד : גב' מרים לוי, מתגוררת תחת דירת המבקש מהות ההתנגדות : מתנגדת למרפסת אשר תחסום למתנגדת מרפסת סוכה קיימת. יצוין כי הבקשה כעת איננה כוללת תוספת מרפסת כלל אלא תואמת את נספח הבינוי במדויק. לאור זאת נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן.		

הקלות : לאור שינוי התוספת מהמוצע בהליך הפרסום הראשוני הוסרו ההקלות אשר אינן רלוונטיות עוד לבקשה. נותרה הקלה לחריגת ממ"ד מקו בניין ולשינוי מנספח הבינוי לעניין תוספת הממ"ד.		
שינוי מנספח הבינוי חריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד ומרפסת הקלה בדבר תוספת מרפסת בעומק 2 מ"ר	10/11/2024	הכנת נוסח פרסום
בנסיבות המתוארות בבקשה היורת ומבקשי ההיתר חוזרים בהם מהבינוי המבוקש במסגרת בקשה 1.2016/786 מושא הערר, הדיון בערר מתייטר הער נמחק מבקשי ההיתר רשאים להגיש בקשה חדשה מטעמם אשר תידון על ידי רשות הרישוי ככל שמדובר בהיתר תואם תכנית	30/07/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים והקריאה את ההתנגדויות של אלו שלא הגיעו לדיון, מחליטה לדחות את ההתנגדויות חלקית ולאשר את הבקשה כאשר להלן פירוט התייחסות הוועדה לסעיפי ההתנגדות : לטענה לפגיעה בזכויות הבניה לעניין הבניה המוצעת בגג-מדובר בזכויות של המבקשים ע"פ תכנית ואשר מוצעות לניוד מהצד לגג. כך שאין פגיעה בזכו של דיירים אחרים. לטענה לפגיעה בהיתכנות לתמ"א/ פינוי בינוי- היות והתקבלו כבר היתרים לאחר 2015 אזי אין התכנות לתמ"א כאשר הבקשה הנוכחית לא אמורה לפגוע בהריסה ובניה מחדש. מצד שני וע"פ דברי המתנגדת אינם נמצאים כעת בהליך פעיל של תמ"א/ פינוי בינוי. לטענה לעניין פגיעה בדודי השמש- ענה המבקש במעמד הוועדה שהנם מתחייבים להעלות את המתקנים לגג החדש ולדאוג לטפל בכל בעיה שתיוצר. הוועדה קובעת בנוסף שיש להציג בהרמוניקה גישה לגג לדיירי הבנין. לטענה למרפסת זיו מזרחית מוצעת- המרפסת בוטלה במסגרת הבקשה העדכנית. לטענה לבניה בשטח משותף בגג- התקבלו ההסכמות הנדרשות של 2/3.	16/06/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לטענה לכך שמדובר בבנין ישן שלא יכול לשאת את העומסים- הוועדה בדקה את הנושא כאשר התברר שמתכנן השלד מבקש שהבניה בצדדים הנה מבוססת על בניה מאוחרת יותר (ממ"ד + תוספת דרומית) כאשר הבניה בגג תהיה מחומר קל וכן לחזק בעזרת עמודים של פרופילי פלדה בתוך הדירה הקיימת. דבר אשר מחייב אישור בקרה הנדסית. הוועדה קובעת שאישור הבקרה יהווה תנאי למשלוח לגורמים, כאשר ככל ותוצאות הבקרה יחייבו נגיעה בדירות אחרות או בשטחים משותפים, יש לקבל את ההסכמות הנדרשות / תקנה 36 / פרסום/ וועדה נוספת וכל מה שמשתמע מכך והכל ע"פ בדיקה של הצוות המקצועי לתוצאות הבקרה ההנדסית. כך שהוועדה מקבלת חלקית את הטענה לנושא זה. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה המקוונת כאשר אישור הבקרה ההנדסית יהווה כאמור תנאי למשלוח לגורמים .		
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות : התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. בוצע הליך פרסומי לבקשה לפי סעיף 149 והוועדה מכירה בהקלות ככוללות לעניין תוספת קומה והחיפוי של הממ"ד.	09/10/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3515 תחילת תוקף : 21/05/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד דברי הסבר : - בתאריך 30/11/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות".	13/09/2023	חוות דעת תכנונית

* הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים, כאשר על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש. כמו כן, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע לענין בניה בשונה מנספח הבינוי וניוד מהצד לגג ככולל הקלה לבניה שאינה בשלבים מלמטה למעלה וחיפוי הממ"ד בהתאם לחיפוי עמודת הממ"דים הקיימים באבן תלטיש במקום אבן פראית כדרישת התכנית. טרם זימון הצדדים, נדרש להגיש הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה ולהוכיח מקור זכויות מפורט עבור כל נפח הבניה המוצעת, לאחר מכן, ניתן יהיה להביא את הבקשה לדיון בהתנגדויות לשמיעת טענות השכנים הטוענים כי הבניה תמנע קידום תוכנית תמ"א 38 או פינוי בינוי- במידה ואכן מקודמת תוכנית מעין זו נדרש להציג הוכחות כי אכן הליך זה מתקדם והינו בעל סבירות גבוהה בבניין זה. * המוצע בבקשה תוקן עפ"י הערות ע"ג ההרמוניקה והחלטת הוועדה. תוספת הבניה שניתן לאשר עפ"י תוכנית 3515- לפי הוראות התכנית ניתן לקבל תוספות בניה בכל בניין ובניין תוספת בניה בחזית קדמית (דרומית) ואחורית (צפונית) בשטח של כ- 24 מ"ר כמסומן בתשריט- הבקשה המוצעת בחזית הקדמית תואמת לנספח אולם התוספת בחזית הדרומית אינה מבוקשת בהתאם לנספח אלא מבקשים לניידה לקומת הגג, בהתאם לתוכנית צל שאושרה בבקשה מס' 1993/946.03, סה"כ תוספת הבניה הינה בשטח של 53 מ"ר, יש לפרט מהו שטח הבניה שניתן לאשר עפ"י נספח הבינוי ומהו השטח המבוקש לממש מכוח הקלה כמותית- אין פרוט מספק המוכיח את מקור זכויות הבניה המבוקשות, נדרש לתקן. * ע"ב צירף דברי הסבר מפורטים וברורים למקור זכויות הבניה בבקשה ולא נמצאו חריגות מזכויות הבניה המותרות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב', מפלס + 5.50 718.45 מבוקשת תוספת בניה ע"י הרחבת דירה קיימת עבור מש' גולדפישר. התוספת הינה תוספת שטח עיקרי בחזית אחורית, צפונית, בשטח של 25.92 מ"ר, תוספת זו הינה מעל קונטור בניה קיים. מוצג פתח בחזית מערבית, לא ברור להיכן מוצעת גישה זו, יש להציג פרוט והסבר האם הבליטה הקיימת ברוחב 60 ס"מ מאושרת והאם נועדה לשמש כמרפסת צרה או סוג של אדנית- במידה ושטח זה קיים בפועל יש להציגו כמיועד להריסה, לא ניתן לאשר מרפסת זו כיוון שמדובר ברוחב לא תקני. * המרפסת הנ"ל הוסרה מהבקשה. בחזית דרומית מבוקש שטח של 3.09 מ"ר- תוספת בניה המתיישרת עם קו ממ"ד מוצע, ניתן לאשר תוספת בניה זו בכפוף להצגת הוכחת זכויות.		

* הוגש דברי הסבר וחישוב מפורט ל-6% הקלה כמותית והמוצע אינו חורג מהמותר מכח הקלות כמותיות. כמו"כ, נדרש לתקן את אופן הצגת שטחים אלו בטבלת השטחים- שטחים אלו מעל הקרקע ולא מתחת לקרקע. * תוקן והשטחים המוצעים בטבלת השטחים הינם מעל לקרקע. מוצעת יציאה למרפסת גג קיימת מתוספת זו, יש להציג את היתר הבניה בו אושרה מרפסת זו וכן להוכיח כיצד חושב שטח זה בעבר, ובאם לא קיים להציג את המרפסת הזו כמוצעת, ובהתאם לכך לתקן את טבלת השטחים. * המרפסת הוצגה כשטח מוצע ולא קיים מעל בינוי קיים. בנוסף, מבוקש ממ"ד בחזית מערבית מעל ממ"ד קיים- יש לציין מס' היתר שבו אושר ממ"ד זה. ממ"דים- מדיניות המחלקה : תכנון עמודת הממ"דים עומד בדרישות המחלקה, ניתן לאשר בכפוף להצגת מס' ההיתרים שעל פיהם אושרו הממ"דים מתחת. * הוצגו מספרי ההיתר שבהם אושרו הממדיים הקיימים מתחת לממ"ד המוצע. תוכנית קומה ג', מפלס + 8.15 721.10 מבוקשת בניה על הגג בשטח של כ- 25 מ"ר. בניה זו הינה על גג משותף, לא ניתן לאשר זאת מהסיבות המפורטות : הוגשו 3 התנגדויות לבניה על שטח זה- בדיון בהתנגדויות יובהר היכן הם מתגוררים ביחס לבניה המוצעת. לא נראה כי קיימת יתרת זכויות עבור בניה בנפח כזה- פורסמה הקלה ל 6% הקלה תוספת שטחים. שטח מגרש 1195 מ"ר x 6% = 71.10 מ"ר לחלק ל- 18 דיירים, כל דייר מקבל 3.98 מ"ר בלבד. הבניה מתבססת על תוכנית צל שאושרה ב- 1993/946.03 שבה אושרה הבניה על הגג עקב עבירות בניה של השכנים שמנעו ממשי' כהן לבצע את הבניה בהתאם לנספח הבינוי ולא מלכתחילה כך שתוכנית הצל שאושרה אינה בהכרח מיועדת לביצוע עבור יתר הדיירים ללא סיבה מוצדקת. * המוצע משלים את חזית הבניין ומשפר את הסימטריה של הבינוי הקיים על הגג, ומה גם כי ישננה תכנית צל לבינוי ולאחר		

השלמת הבינוי המוצע תיווצר סימטריה משני צידי הבניין ועל כן נראה כי ישנה סיבה מוצדקת לבינוי על הגג. הבניה הינה בגובה של 245 ס"מ, כפי המוצג בחתך, מינימום גובה שטח עיקרי עפ"י התקנות הינו 250 ס"מ, יש לתקן בהתאם במידה ויתר הסעיפים שפרטו ימולאו ויאפשרו בחינת תוספת שטח זה. * תוקן כנדרש וגובה הקומה המתוכננת הינו 2.50 מ'. במידה ואכן תוסר תוספת הבניה על הגג יש להסיר את ההקלות של ניוד שטחים ותוספת גובה לבניין מ-3 קומות ל-4 קומות. * עניין זה יוכרע ע"י הוועדה לאחר שמיעת ההתנגדויות. חיפוי חזיתות המבנה : כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית כדוגמת אבן הבניין הקיים- הבניה המוצעת הינה באבן טלטיש, עפ"י התוכנית הבניה הקיימת בדירה זו הינה מאבן פראית, לא ניתן לאשר בניה באבן המוצעת מלבד לממ"ד היות וכך בנויים יתר הממ"דים- נדרשת הקלה לחיפוי הממ"ד בלבד, יש לתקן ולהציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. * בוצע ותוקן כנדרש , כל הבינוי המוצע מוצג ע"י חיפוי אבן פראית למעט הממ"ד כפי שהוועדה מכירה בפרסום שבוצע ככולל הקלה זו. - ניתן לבקש תוספת בניה בגג בתאום לתוכנית ה"צל" המוצגת בת.ב. המוצגת 93/946.03 , ובכפוף פרסום הקלות הרלוונטיות לבקשה. * הפרסום בוצע והוועדה מכירה בדיעבד בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. מספר קומות : מס' קומות מותרות הינן 3 קומות, בוקשה הקלה לקומה נוספת מעל קומה קיימת, ע"מ לאשר תוספת קומה זו ניתן להציג מקור זכויות לבניה זו כפי שיפורט. * זכויות הבניה פורטו ומקובלות על המחלקה, לא נמצאה חריגה לשטחי הבניה המותרים. הריסות עפ"י סעיף 12 בתוכנית 3515 : "הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה לקבלת היתר בניה לפני תחילת בניה בשטח"- עפ"י המוצג בהרמוניקה קיימת בניית גג קל בחזית מערבית, נדרש להרוס בניה זו כתנאי לתחילת עבודות. -הערות תוקנו , המוצע בבקשה כעת עומד במותר ומומלץ לאשר את הבקשה בתנאים.		

הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים, כאשר על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש. כמו כן, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע לענין בניה בשונה מנספח הבינוי וניוד מהצד לגג ככולל הקלה לבניה שאינה בשלבים מלמטה למעלה וחיפוי הממ"ד בהתאם לחיפוי עמודת הממ"דים הקיימים באבן תלטיש במקום אבן פראית כדרישת התכנית.. טרם זימון הצדדים, נדרש להגיש הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה ולהוכיח מקור זכויות מפורט עבור כל נפח הבניה המוצעת, לאחר מכן, ניתן יהיה להביא את הבקשה לדיון בהתנגדויות לשמיעת טענות השכנים הטוענים כי הבניה תמנע קידום תוכנית תמ"א 38 או פינוי בינוי- במידה ואכן מקודמת תוכנית מעין זו נדרש להציג הוכחות כי אכן הליך זה מתקדם והינו בעל סבירות גבוהה בבניין זה. תוספת הבניה שניתן לאשר עפ"י תוכנית 3515- לפי הוראות התוכנית ניתן לקבל תוספות בניה בכל בניין ובניין תוספת בניה בחזית קדמית (דרומית) ואחורית (צפונית) בשטח של כ- 24 מ"ר כמסומן בתשריט- הבקשה המוצעת בחזית הקדמית תואמת לנספח אולם התוספת בחזית הדרומית אינה מבוקשת בהתאם לנספח אלא מבקשים לניידה לקומת הגג, בהתאם לתוכנית צל שאושרה בבקשה מס' 1993/946.03, סה"כ תוספת הבניה הינה בשטח של 53 מ"ר, יש לפרט מהו שטח הבניה שניתן לאשר עפ"י נספח הבינוי ומהו השטח המבוקש לממש מכוח הקלה כמותית- אין פרוט מספק המוכיח את מקור זכויות הבניה המבוקשות, נדרש לתקן. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה ב', מפלס + 5.50 718.45 מבוקשת תוספת בניה ע"י הרחבת דירה קיימת עבור מש' גולדפישר. התוספת הינה תוספת שטח עיקרי בחזית אחורית, צפונית, בשטח של 25.92 מ"ר, תוספת זו הינה מעל קונטור בניה קיים. מוצג פתח בחזית מערבית, לא ברור להיכן מוצעת גישה זו, יש להציג פרוט והסבר האם הבליטה הקיימת ברוחב 60 ס"מ מאושרת והאם נועדה לשמש כמרפסת צרה או סוג של אדנית- במידה ושטח זה קיים בפועל יש להציגו כמיועד להריסה, לא ניתן לאשר מרפסת זו כיוון שמדובר ברוחב לא תקני.	30/11/2022	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בחזית דרומית מבוקש שטח של 3.09 מ"ר- תוספת בניה המתיישרת עם קו ממ"ד מוצע, ניתן לאשר תוספת בניה זו בכפוף להצגת הוכחת זכויות. כמו"כ, נדרש לתקן את אופן הצגת שטחים אלו בטבלת השטחים- שטחים אלו מעל הקרקע ולא מתחת לקרקע. מוצעת יציאה למרפסת גג קיימת מתוספת זו, יש להציג את היתר הבניה בו אושרה מרפסת זו וכן להוכיח כיצד חושב שטח זה בעבר, ובאם לא קיים להציג את המרפסת הזו כמוצעת, ובהתאם לכך לתקן את טבלת השטחים. בנוסף, מבוקש ממ"ד בחזית מערבית מעל ממ"ד קיים- יש לציין מס' היתר שבו אושר ממ"ד זה. ממ"דים- מדיניות המחלקה : "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- הממ"ד הינו בחזית צידית, נותר מרחק של 2 מ' ממרחק של כ- 6 מ' ומעל ממ"ד קיים, ניתן לאשר. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר. תכנון עמודת הממ"דים עומד בדרישות המחלקה, ניתן לאשר בכפוף להצגת מס' ההיתרים שעל פיהם אושרו הממ"דים מתחת. תוכנית קומה ג', מפלס + 8.15 721.10 מבוקשת בניה על הגג בשטח של כ- 25 מ"ר. בניה זו הינה על גג משותף, לא ניתן לאשר זאת מהסיבות המפורטות : הוגשו 3 התנגדויות לבניה על שטח זה- בדיון בהתנגדויות יובהר היכן הם מתגוררים ביחס לבניה המוצעת. לא נראה כי קיימת יתרת זכויות עבור בניה בנפח כזה- פורסמה הקלה ל 6% הקלה תוספת שטחים. שטח מגרש 1195 מ"ר x 6% = 71.10 מ"ר לחלק ל- 18 דיירים, כל דייר מקבל 3.98 מ"ר בלבד. הבניה מתבססת על תוכנית צל שאושרה ב- 1993/946.03 שבה אושרה הבניה על הגג עקב עבירות בניה של השכנים שמנעו ממשי' כהן לבצע את הבניה בהתאם לנספח הבינוי ולא		

מלכתחילה כך שתוכנית הצל שאושרה אינה בהכרח מיועדת לביצוע עבור יתר הדיירים ללא סיבה מוצדקת. הבניה הינה בגובה של 245 ס"מ, כפי המוצג בחתך, מינימום גובה שטח עיקרי עפ"י התקנות הינו 250 ס"מ, יש לתקן בהתאם במידה ויתר הסעיפים שפרטו ימולאו ויאפשרו בחינת תוספת שטח זה. במידה ואכן תוסר תוספת הבניה על הגג יש להסיר את ההקלות של ניווד שטחים ותוספת גובה לבניין מ-3 קומות ל-4 קומות. חיפוי חזיתות המבנה כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית כדוגמת אבן הבניין הקיים- הבניה המוצעת הינה באבן טלטיש, עפ"י התוכנית הבניה הקיימת בדירה זו הינה מאבן פראית, לא ניתן לאשר בניה באבן המוצעת מלבד לממ"ד היות וכך בנויים יתר הממ"דים- נדרשת הקלה לחיפוי הממ"ד בלבד, יש לתקן ולהציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. - ניתן לבקש תוספת בניה בגג בתאום לתוכנית ה"צל" המוצגת בת.ב. המוצגת 93/946.03 , ובכפוף פרסום הקלות הרלוונטיות לבקשה. מספר קומות מס' קומות מותרות הינן 3 קומות, בוקשה הקלה לקומה נוספת מעל קומה קיימת, ע"מ לאשר תוספת קומה זו ניתן להציג מקור זכויות לבניה זו כפי שיפורט. הריסות עפ"י סעיף 12 בתוכנית 3515 : "הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה לקבלת היתר בניה לפני תחילת בניה בשטח"- עפ"י המוצג בהרמוניקה קיימת בניית גג קל בחזית מערבית, נדרש להרוס בניה זו כתנאי לתחילת עבודות. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		

באם ניתן להכיר בפרסום שבוצע ככולל שלביות וחיפוי לעניין הממ"ד בהתאם לחיפוי עמודת הממ"דים הקיימים. נדרש להגיש הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה ולהוכיח מקור זכויות מפורט עבור כל נפח הבניה המוצעת, לאחר מכן, ניתן יהיה להביא את הבקשה לדיון בהתנגדויות לשמיעת טענות השכנים הטוענים כי הבניה תמנע קידום תוכנית תמ"38 או פינוי בינוי- במידה ואכן מקודמת תוכנית מעין אלו נדרש להציג הוכחות כי אכן הליך זה מתקדם והינו בעל סבירות גבוהה בבניין זה. תוספת הבניה שניתן לאשר עפ"י תוכנית 3515- לפי הוראות התוכנית ניתן לקבל תוספות בניה בכל בניין ובניין תוספת בניה בחזית קדמית (דרומית) ואחורית (צפונית) בשטח של כ- 24 מ"ר כמסומן בתשריט- הבקשה המוצעת בחזית הקדמית תואמת לנספח אולם התוספת בחזית הדרומית אינה מבוקשת בהתאם לנספח אלא מבקשים לניידה לקומת הגג, בהתאם לתוכנית צל שאושרה בבקשה מס' 1993/946.03, סה"כ תוספת הבניה הינה בשטח של 53 מ"ר, יש לפרט מהו שטח הבניה שניתן לאשר עפ"י נספח הבינוי ומהו השטח המבוקש לממש מכוח הקלה כמותית- אין פרוט מספק המוכיח את מקור זכויות הבניה המבוקשות, נדרש לתקן. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב', מפלס + 5.50 718.45 מבוקשת תוספת בניה ע"י הרחבת דירה קיימת עבור מש' גולדפישר. התוספת הינה תוספת שטח עיקרי בחזית אחורית, צפונית, בשטח של 25.92 מ"ר, תוספת זו הינה מעל קונטור בניה קיים. מוצג פתח בחזית מערבית, לא ברור להיכן מוצעת גישה זו, יש להציג פרוט והסבר האם הבליטה הקיימת ברוחב 60 ס"מ מאושרת והאם נועדה לשמש כמרפסת צרה או סוג של אדנית- במידה ושטח זה קיים בפועל יש להציגו כמיועד להריסה, לא ניתן לאשר מרפסת זו כיוון שמדובר ברוחב לא תקני. בחזית דרומית מבוקש שטח של 3.09 מ"ר- תוספת בניה המתיישרת עם קו ממ"ד מוצע, ניתן לאשר תוספת בניה זו בכפוף להצגת הוכחות זכויות. כמו"כ, נדרש לתקן את אופן הצגת שטחים אלו בטבלת השטחים- שטחים אלו מעל הקרקע ולא מתחת לקרקע. מוצעת יציאה למרפסת גג קיימת מתוספת זו, יש להציג את היתר הבניה בו אושרה מרפסת זו וכן להוכיח כיצד חושב שטח זה בעבר, ובאם לא קיים להציג את המרפסת הזו כמוצעת, ובהתאם לכך לתקן את טבלת השטחים.	16/11/2022	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

בנוסף, מבוקש ממ"ד בחזית מערבית מעל ממ"ד קיים- יש לציין מס' היתר שבו אושר ממ"ד זה. ממ"דים- מדיניות המחלקה : "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- הממ"ד הינו בחזית צידית, נותר מרחק של 2 מ' ממרחק של כ- 6 מ' ומעל ממ"ד קיים, ניתן לאשר. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר. תכנון עמודת הממ"דים עומד בדרישות המחלקה, ניתן לאשר בכפוף להצגת מס' ההיתרים שעל פיהם אושרו הממ"דים מתחת. תוכנית קומה ג', מפלס + 8.15 721.10 מבוקשת בניה על הגג בשטח של כ- 25 מ"ר. בניה זו הינה על גג משותף, לא ניתן לאשר זאת מהסיבות המפורטות : הוגשו 3 התנגדויות לבניה על שטח זה- בדיון בהתנגדויות יובהר היכן הם מתגוררים ביחס לבניה המוצעת. לא נראה כי קיימת יתרת זכויות עבור בניה בנפח כזה- פורסמה הקלה ל 6% הקלה תוספת שטחים. שטח מגרש 1195 מ"ר x 6% = 71.10 מ"ר לחלק ל- 18 דיירים, כל דייר מקבל 3.98 מ"ר בלבד. הבניה מתבססת על תוכנית צל שאושרה ב- 1993/946.03 שבה אושרה הבניה על הגג עקב עבירות בניה של השכנים שמנעו ממשי' כהן לבצע את הבניה בהתאם לנספח הבינוי ולא מלכתחילה כך שתוכנית הצל שאושרה אינה בהכרח מיועדת לביצוע עבור יתר הדיירים ללא סיבה מוצדקת. הבניה הינה בגובה של 245 ס"מ, כפי המוצג בחתך, מינימום גובה שטח עיקרי עפ"י התקנות הינו 250 ס"מ, יש לתקן בהתאם במידה ויתר הסעיפים שפרטו ימולאו ויאפשרו בחינת תוספת שטח זה. במידה ואכן תוסר תוספת הבניה על הגג יש להסיר את ההקלות של ניווד שטחים ותוספת גובה לבניין מ-3 קומות ל- 4 קומות. חיפוי חזיתות המבנה		

כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית כדוגמת אבן הבניין הקיים- הבניה המוצעת הינה באבן טלטיש, עפ"י התוכנית הבניה הקיימת בדירה זו הינה מאבן פראית, לא ניתן לאשר בניה באבן המוצעת מלבד לממ"ד היות וכך בנויים יתר הממ"דים- נדרשת הקלה לחיפוי הממ"ד בלבד, יש לתקן ולהציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. - ניתן לבקש תוספת בניה בגג בתאום לתוכנית ה"צל" המוצגת בת.ב. המוצגת 93/946.03 , ובכפוף פרסום הקלות הרלוונטיות לבקשה. מספר קומות מס' קומות מותרות הינן 3 קומות, בוקשה הקלה לקומה נוספת מעל קומה קיימת, ע"מ לאשר תוספת קומה זו ניתן להציג מקור זכויות לבניה זו כפי שיפורט. הריסות עפ"י סעיף 12 בתוכנית 3515 : "הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה לקבלת היתר בניה לפני תחילת בניה בשטח"- עפ"י המוצג בהרמוניקה קיימת בניית גג קל בחזית מערבית, נדרש להרוס בניה זו כתנאי לתחילת עבודות. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3515 תחילת תוקף : 21/05/1989	14/11/2022	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר תוכנית 3515 אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת, ניתן לאשר הקלות. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה קיים נספח בינוי שותק המציג את תוספות הבניה המאושרות בתוכנית 3515, נספח זה מציג את התוספות הניתן לממש מכוח התוכנית באופן סטנדרטי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/6012 שהוגש מיום: 15/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בקונטור המבנה הקיים- הממ"ד המבוקש חורג מקווי הבניין אך ממוקם על ממ"ד בנוי בקומה מתחת, בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ולחריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד- ניתן לאשר הקלות אלו כפי שיפורט. יתר הבניה בקומה ב' בהתאם לנספח וניתן לבצע תוספת בניה בקונטור זה, קווי הבניה שסומנו בחזית צפונית, אחורית, אולם לא מבוקשת תוספת הבניה שאושרה בתוכנית, הבניה המוצעת בחזית זו מוצעת במפלס העליון- קומת הגג אשר הינו גג משותף. בנוסף, סומנו הריסות וזכות מעבר לציבור- נדרש להוסיף סימונים אלו ע"ג מפת המדידה. מספר קומות מס' קומות מותרות הינן 3 קומות, בוקשה הקלה לקומה נוספת מעל קומה קיימת, ע"מ לאשר תוספת קומה זו ניתן להציג מקור זכויות לבניה זו כפי שיפורט. מספר יח"ד אין הוראה מפורשת לעניין מס' יח"ד- לא מבוקשת תוספת יח"ד. גובה גובה מקסימלי של הבניין- לא מצוין גובה מירבי, הגובה המוצע הינו בהתאם לגובה מירבי שאושר בעבר בבקשה מס' 1993/946.03. הריסות עפ"י סעיף 12 בתוכנית 3515: "הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה לקבלת היתר בניה לפני תחילת בניה בשטח"- עפ"י המוצג בהרמוניקה קיימת בניית גג קל בחזית מערבית, נדרש להרוס בניה זו כתנאי לתחילת עבודות.		

שלביות ביצוע לפי סעיף 9 ב' בתוכנית 3515 הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- הבניה המוצעת הינה בקומה ב' ע"ג תוספת בניה קיימת, אין מניעה לאשר את הבניה- יש לפרסם הקלה משלכיות ביצוע. תוספת הבניה שניתן לאשר עפ"י תוכנית 3515- לפי הוראות התוכנית ניתן לקבל תוספות בניה בכל בניין ובניין תוספת בניה בחזית קדמית (דרומית) ואחורית (צפונית) בשטח של כ- 24 מ"ר כמסומן בתשריט- הבקשה המוצעת בחזית הקדמית תואמת לנספח אולם התוספת בחזית הדרומית אינה מבוקשת בהתאם לנספח אלא מבקשים לניידה לקומת הגג, בהתאם לתוכנית צל שאושרה בבקשה מס' 1993/946.03, סה"כ תוספת הבניה הינה בשטח של 53 מ"ר, יש לפרט מהו שטח הבניה שניתן לאשר עפ"י נספח הבינוי ומהו השטח המבוקש לממש מכוח הקלה כמותית- אין פרוט מספק המוכיח את מקור זכויות הבניה המבוקשות, נדרש לתקן. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה ב', מפלס + 5.50 718.45 מבוקשת תוספת בניה ע"י הרחבת דירה קיימת עבור משי' גולדפישר. התוספת הינה תוספת שטח עיקרי בחזית אחורית, צפונית, בשטח של 25.92 מ"ר, תוספת זו הינה מעל קונטור בניה קיים. מוצג פתח בחזית מערבית, לא ברור להיכן מוצעת גישה זו, יש להציג פרוט והסבר האם הבליטה הקיימת ברוחב 60 ס"מ מאושרת והאם נועדה לשמש כמרפסת צרה או סוג של אדנית- במידה ושטח זה קיים בפועל יש להציגו כמיועד להריסה, לא ניתן לאשר מרפסת זו כיוון שמדובר ברוחב לא תקני. בחזית דרומית מבוקש שטח של 3.09 מ"ר- תוספת בניה המתיישרת עם קו ממ"ד מוצע, ניתן לאשר תוספת בניה זו בכפוף להצגת הוכחת זכויות. כמו"כ, נדרש לתקן את אופן הצגת שטחים אלו בטבלת השטחים- שטחים אלו מעל הקרקע ולא מתחת לקרקע. מוצעת יציאה למרפסת גג קיימת מתוספת זו, יש להציג את היתר הבניה בו אושרה מרפסת זו וכן להוכיח כיצד חושב שטח זה בעבר, ובאם לא קיים להציג את המרפסת הזו כמוצעת, ובהתאם לכך לתקן את טבלת השטחים. בנוסף, מבוקש ממ"ד בחזית מערבית מעל ממ"ד קיים- יש לציין מס' היתר שבו אושר ממ"ד זה. ממ"דים-		

מדיניות המחלקה : "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- הממ"ד הינו בחזית צידית, נותר מרחק של 2 מ' ממרחק של כ- 6 מ' ומעל ממ"ד קיים, ניתן לאשר. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר. תכנון עמודת הממ"דים עומד בדרישות המחלקה, ניתן לאשר בכפוף להצגת מס' ההיתרים שעל פיהם אושרו הממ"דים מתחת. תוכנית קומה ג', מפלס + 8.15 721.10 מבוקשת בניה על הגג בשטח של כ- 25 מ"ר. בניה זו הינה על גג משותף, לא ניתן לאשר זאת מהסיבות המפורטות : הוגשו 3 התנגדויות לבניה על שטח זה- בדיון בהתנגדויות יובהר היכן הם מתגוררים ביחס לבניה המוצעת. לא נראה כי קיימת יתרת זכויות עבור בניה בנפח כזה- פורסמה הקלה ל 6% הקלה תוספת שטחים. שטח מגרש 1195 מ"ר x 6% = 71.10 מ"ר לחלק ל- 18 דיירים, כל דייר מקבל 3.98 מ"ר בלבד. הבניה מתבססת על תוכנית צל שאושרה ב- 1993/946.03 שבה אושרה הבניה על הגג עקב עבירות בניה של השכנים שמנעו ממשי' כהן לבצע את הבניה בהתאם לנספח הבינוי ולא מלכתחילה כך שתוכנית הצל שאושרה אינה בהכרח מיועדת לביצוע עבור יתר הדיירים ללא סיבה מוצדקת. הבניה הינה בגובה של 245 ס"מ, כפי המוצג בחתך, מינימום גובה שטח עיקרי עפ"י התקנות הינו 250 ס"מ, יש לתקן בהתאם במידה ויתר הסעיפים שפרטו ימולאו ויאפשרו בחינת תוספת שטח זה. במידה ואכן תוסר תוספת הבניה על הגג יש להסיר את ההקלות של ניוד שטחים ותוספת גובה לבניין מ-3 קומות ל- 4 קומות. חיפוי חזיתות המבנה כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית כדוגמת אבן הבניין הקיים- הבניה המוצעת הינה באבן טלטיש, עפ"י התוכנית הבניה הקיימת בדירה זו הינה מאבן פראית, לא ניתן לאשר בניה באבן המוצעת מלבד לממ"ד היות וכך בנויים יתר		

הממ"דים- נדרשת הקלה לחיפוי הממ"ד בלבד, יש לתקן ולהציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. - ניתן לבקש תוספת בניה בגג בתאום לתוכנית ה"צל" המוצגת בת.ב. המוצגת 93/946.03 , ובכפוף פרסום הקלות הרלוונטיות לבקשה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים- בתת חלקה 13 קיימים 18 תתי חלקות- התקבלו חתימות נדרשות של 2/3 מהכניסה הרלוונטית עבור בניה בשטח משותף ובבקשה לתוספת ממ"ד. הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 22/08/2022, הטפסים מצורפים בארכיב האופטי. חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל בתאריך 17/07/2022. התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות מצד שכנים גובלים. פרוט ההתנגדויות : ציון דיין- מתגורר בכניסה ב', קומה ג', תת חלקה 17. -הגג בו מוצעת תוספת הבניה הינו גג משותף, והזכויות הקנייניות בו שייכות לכלל בעלי הזכויות. -בניה על הגג פוגעת בזכויות הבניה ובהיתכנות לתמ"א 38 או פינוי בינוי בעתיד. -הבניה שאושרה ובוצעה בעבר גרמו לנזקים ולתקלות במערכות הטכניות המשותפות לכלל הדיירים.		

-הבניין ישן ורעוע- לא בטיחותי להעמיס על גביו בניה נוספת. -בניה נוספת על הגג פוגעת בנראות החיצונית וגורמת להיווצרות של חוסר סימטריה. מרים לוי- מתגוררת בקומה ב'. מתנגדת לבניית מרפסת זיז בכיוון מזרח, מכיוון שהבניה זו תגרום לחסימה של כניסת אור השמש וזרימת אויר לחלק ניכר בדירתה, במיוחד בחדר השינה ובחדר האמבטיה הממוקמת מתחת לתוספת המבוקשת. לטענתה, בקשה זו הינה ייחודית לרחוב היות ואף אחד לא בנה מרפסת בכיוון מזרח. בנוסף, היא מבקשת כי מרפסות הגג מעל תוספות הבניה יחושבו כחלק מאחוזי הבניה, במקרה כזה אינה מתנגדת למרפסות והכל בתנאי שלא תתקיים בניה נוספת על הגג העליון המשותף לכולם. הגג מעל תוספות הבניה הינו גג משותף- לפי ההרמוניקה שהוצגה לשכנים לא הובהר להם כי הגג המשותף יהפוך למרפסת השייכת למבקשים בלבד, היא מבקשת שהגג יישאר כפי שהוא ולא יוצמד לדירה כלשהיא. השכנים בעבר בנו בצידי הבניין, ואין סיבה לבנות בנוסף על הגג המשותף של כולם. היא מציינת בנוסף, שהבניה תפגע בזכויות ובהיתכנות של תמ"א, הבניין רעוע מיסודו מאד ישן ורעוע, לא בטיחותי לבנות עוד קומה נוספת, וכן הבניה תפגע במראה הבניין ותיצור חוסר סימטריה. גברת כרמית הולדנגרבר- דירה בבניין זה הינה בבעלותה. -בניה על הגג פוגעת בזכויות הבניה והיתכנות של תמ"א/פינוי בינוי בעתיד. -שכנים שבנו על הגג בעבר גרמו לתקלות בדוד שמש, חסמו נגישות אור שמש לקולטים ויצרו בעיות של הצטברות לכלוך ובעיות ניקוזים על הגג (מה שגרם לחדירת מים והצפות בדירה בקומה השלישית האחרונה מעליה ומשם חדרו מים לדירתה. ההתנגדויות ידונו לגופם ולפי הטענות המפורטות לאחר תיקון ההרמוניקה כפי שפורט ובכפוף להצגת מקור זכויות בניה.		

שינוי מנספח הבינוי - חריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד - ניוד זכויות בנייה של 24 מ"ר מחזית צפונית לבנייה על הגג - הקלה על גובה בניין מ-3 קומות ל-4 קומות - הקלה בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 -	14/06/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התיק מובא לוועדה בשל שינוי התוספת אשר מוצעת כעת בהתאם לנספח הבינוי במדויק.

התקבלה התנגדות אחת המובאת להכרעת הוועדה באם לזמן בגינה מתנגדים או לא.

התנגדויות:

מתנגד: גב' מרים לוי, מתגוררת תחת דירת המבקש

מהות ההתנגדות: מתנגדת למרפסת אשר תחסום למתנגדת מרפסת סוכה קיימת.

יצוין כי הבקשה כעת איננה כוללת תוספת מרפסת כלל אלא תואמת את נספח הבינוי במדויק.
לאור זאת נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2024/0409.00</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנין חדש קומה אחת מעל קומת חניה ס"הכ דירה אחת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו טיר ברכאת
עורך הבקשה	הנדסאי שרבאתי לובנה
מתכנן השלד	הנדסאי שרבאתי לובנה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אום טובא שכנה : אום טובא רחוב: אל קאדי
אל פאדל 1 לפי תצ"ר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999	417	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה של הקמת בניין חדש.

הקלות שפורסמו :

"הקלה מקו בנין צידי מ 0.00 – 0.40 ע"פ פתחים".

"בניית מרפסת בצד קידמי עד 1.1 מ".

"גובה קירות תומכים מעל המותרים עד 3.00 מטר".

אורך המרפסות מעל 50% מ' מאורך החזית מזרחית דרומית".

מעקה המרפסות מאבן במקום סורג".

הקלה מנספח הבינוי".

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות 03.12.2024 : לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת היות וקומת החניה והמחסנים איננה תת קרקעית כנדרש בהוראות התכנית, כך ששטחי החניה יחושבו כעיקרי. יש לתכנן ע"פ ההנחיות להלן ולקבל אישורים מעודכנים של הסדרי תנועה ודרכים. פירוט התיקונים הנדרשים : _____ מספר קומות : מס קומות מותר עפ"י התוכנית : 3 מס' קומות מוצע : 3, כאשר יש לציין שקומת החניה והמחסנים הנה עילית כך שיש לשנות את התכנון כך שתהווה קומה ת"ק ע"מ שיהיה ניתן לאשר את המחסנים והחניה ובנוסף ע"מ שהדבר לא יגרע ממס' הקומות המנוצלים מעל לקרקע. כמובן שיש לקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים מעודכן. _____ שלביות ביצוע : לפי סעיף 14(ג)2 – והיות ולא מנצלים את מלוא היקף הזכויות, יש לשוות מראה מושלם וגמור בכל שלב- ייבחן לאחר תיקון הבקשה.

_____ ניהול מי נגר : יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים. לפיכך יש להציג חישוב המוכיח זאת ע"ג ההרמוניקה כנדרש. _____ צובר גז : יש להציג פתרון לגז בין אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. _____ פיתוח שטח : -יש להציג תכנית הפיתוח על רקע תכנית המדידה. -להשלים מפלסים אבסולוטיים לכלל משטחי הפיתוח + גדרות וקירות תומכים. -להציג תכנית גדרות ולוודות שגובה הגדרות עומד בתקנות בניה במרווחים. -ציפוי אבן לגדרות. -גובה מירבי של קיר תומך 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים, פורסמה הקלה לחריגה. _____ שטחים עיקריים : ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 50% משטח המגרש ($570 * 50\% = 285$ מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות לרבות שטח מרפסות מקורות. שטח עיקרי מוצע: 106.65 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 285 מ"ר – לכאורה עומדים במותר, אך היות וקומת החניה הנה על קרקעית אזי יש לחשב את השטחים כעיקריים או לחילופין לשנות התכנון לקומה ת"ק.		

שטחי שרות מותרים : -שטח מדרגות לא חושב כראוי - יש להציג חישוב ע"פ תקנות 1992 כשירות בכלל הקומות. -חניה תת קרקעית בהתאם לתקן ולאישור הסדרי תנועה, החניה המוצעת איננה תת קרקעית יש לשנות התכנון ולקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים, ככל והחניה עילית זה אומר שהזכויות עבור חניה יהיו מכוח השטחים העיקריים וכן זה ייחשב לקומה במניין 3 הקומות העיליות המותרות . - מחסנים לרבות חדר הסקה , חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המרבי המוצע, יש להציג חישוב זה וכן יש לתכנן כך שיהיו תת קרקעיים, בנוסף מס' המחסנים לא יעלה על מס' יחידות הדיור כאשר מוצעת יח"ד אחת ומנגד 3 מחסנים. מרפסות : תותר בניית מרפסות בעומק מירבי של 1.2מ' ואורכם לא יעלה על 50% מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית מזרחית קדמית כאשר בחלקן חורגות מקו בנין, פורסמה הקלה. פורסמה הקלה לאורך מרפסות העולה על 50% מאורך החזית. מרפסות חושבו כעיקרי היות והנן מקורות- ע"פ הוראות התכנית. עומק מוצע 1.20 מ' כנדרש, יש עמידה בצמד מרפסות ע"פ הנוהל. אין עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, לא ניתן לאשר. תכסית : יש להציג חישוב תכסית שהבנייה תעמוד ב – 35% משטח המגרש. תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית 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 : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד מס תכנית שחלה בחלקה : 2302 א' תחילת תוקף 08/10/1999 אזור מגורים 5 מיוחד. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. התוכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה : _____ נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט. _____ קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5341.00 מיום : 29/02/2024 ע"י המח' מידע. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, בוצעו הקלות בנוגע לחריגות מקווי בנין.	09/04/2025	חוות דעת תכנונית

חריגת מרפסות זיז מחזית קדמית עד 40%- עומד בדרישה. חריגה בחזית אחורית בקיר עם פתחים עד 10% מהמרווח- עומד בדרישה, ההקלה שפורסמה נוגעת לחריגה מקווי בנין צידי כאשר בפועל מדובר בחזית אחורית- יובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה. _____ מספר קומות : מס קומות מותר עפ"י התוכנית : 3 מס' קומות מוצע : 3 עומדים במותר, כאשר יש לציין שקומת החניה והמחסנים הנה עילית כאשר יש לשנות את התכנון כך שתהווה קומה ת"ק ע"מ שיהיה ניתן לאשר את המחסנים ובנוסף ע"מ שהדבר לא יגרע ממס' הקומות המנוצלים מעל לקרקע. כמובן שיש לקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים מעודכן. _____ גבהים : התוכנית אינה מגבילה, ע"פ המתאר גובה מותר 12.50 מ' מבקשים גובה של כ- 8.0 מ'- עומדים בדרישה. _____ מספר יחידות דיור : התוכנית אינה מגבילה היות והם עומדים באחוזי הבניה אין מניעה לאשר. _____ שלביות ביצוע : לפי סעיף 14(ג)2 – והיות ולא מנצלים את מלוא היקף הזכויות, יש לשוות מראה מושלם וגמור בכל שלב- ייבחן		

לאחר תיקון הבקשה. _____ ניהול מי נגר : יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים. לפיכך יש להציג חישוב המוכיח זאת ע"ג ההרמוניקה כנדרש. _____ צובר גז : יש להציג פתרון לגז בין אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. _____ פיתוח שטח : -יש להציג תכנית הפיתוח על רקע תכנית המדידה. -להשלים מפלסים אבסולוטיים לכלל משטחי הפיתוח + גדרות וקירות תומכים. -להציג תכנית גדרות ולוודות שגובה הגדרות עומד בתקנות בניה במרווחים. -ציפוי אבן לגדרות. -גובה מירבי של קיר תומך 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים, פורסמה הקלה לחריגה. _____ שטחים עיקריים : ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 50% משטח המגרש ($570 * 50\% = 285$ מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות לרבות שטח מרפסות מקורות. שטח עיקרי מוצע: 106.65 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 285 מ"ר עומדים במותר.		

שטחי שרות מותרים : -שטח מדרגות לא חושב כראוי - יש להציג חישוב ע"פ תקנות 1992 כשירות בכלל הקומות. -חניה תת קרקעית בהתאם לתקן ולאישור הסדרי תנועה, החניה המוצעת איננה תת קרקעית יש לשנות התכנון ולקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים, ככל והחניה עילית זה אומר שהזכויות עבור חניה יהיו מכוח השטחים העיקריים וכן זה ייחשב לקומה במניין 3 הקומות העליות המותרות . - מחסנים לרבות חדר הסקה , חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המרבי המוצע, יש להציג חישוב זה וכן יש לתכנן כך שיהיו תת קרקעיים, בנוסף מס' המחסנים לא יעלה על מס' יחידות הדיור כאשר מוצעת יח"ד אחת ומנגד 3 מחסנים. מרפסות : תותר בניית מרפסות בעומק מירבי של 1.2מ' ואורכם לא יעלה על 50% מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית מזרחית קדמית כאשר בחלקן חורגות מקו בנין, פורסמה הקלה. פורסמה הקלה לאורך מרפסות העולה על 50% מאורך החזית. מרפסות חושבו כעיקרי היות והנן מקורות- ע"פ הוראות התכנית. עומק מוצע 1.20 מ' כנדרש, יש עמידה בצמד מרפסות ע"פ הנוהל. אין עמידה בגובה מינימלי מהקרקע. תכסית : יש להציג חישוב תכסית שהבנייה תעמוד ב – 35% משטח המגרש. ממדים :		

מוצע 1 ממ"ד בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. _____ תנאים טרם דיון : חוות דעת איכות סביבה – מאשר בתאריך 07/01/2025. חוות דעת אגף שפ"ע – מאשר בתאריך 05/11/2024. חוות דעת אגף תברואה – מאשר בתאריך 12/11/2024. חוות דעת הסדרי תנועה – מאשר בתאריך 26/11/2024. חוות דעת מחלקת דרכים – מאשר בתאריך 21/11/2024 , בשלב זו קבלו אישור לטובת קידום הבקשה לדיון בלבד. על ע"ב להביא כתנאי להיתר אישור מח' דרכים סופי בעיקר בנגע לנושא ביצוע דרך הגישה. חוות דעת מחלקת המאור – מאשר בתאריך 07/11/2024. _____ התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בנין צידי מ 0.00 - 0.40 ע"פ פתחים. בניית מרפסת בצד קידמי עד 1.1 מ'. גובה קירות תומכים מעל המותרים עד 3.00 מטר. אורך המרפסות מעל 50% מ' מאורך החזית מזרחית דרומית. מעקה המרפסות מאבן במקום סורג.	12/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה 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
	אישור שירותי הכבאות	4
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	מחלקת דרכים	15
	יהיה רישום תצ"ר	16
	היתר בניה יוצא רק לאחר קביעות גובה הכביש המערבי הגובל.	17
	יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	18

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

היות וקומת החניה והמחסנים איננה תת קרקעית כנדרש בהוראות התכנית, כך ששטחי החניה יחושבו כעיקרי.

יש לתכנן ע"פ ההנחיות להלן ולקבל אישורים מעודכנים של הסדרי תנועה ודרכים.

פירוט התיקונים הנדרשים :

מספר קומות :

מס קומות מותר עפ"י התוכנית : 3

מס' קומות מוצע: 3, כאשר יש לציין שקומת החניה והמחסנים הנה עילית כך שיש לשנות את התכנון כך שתהווה קומה ת"ק ע"מ שיהיה ניתן לאשר את המחסנים והחניה ובנוסף ע"מ שהדבר לא יגרע ממס' הקומות המנוצלים מעל לקרקע. כמובן שיש לקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים מעודכן.

שלביות ביצוע:

לפי סעיף 14(ג)2 – והיות ולא מנצלים את מלוא היקף הזכויות, יש לשוות מראה מושלם וגמור בכל שלב- ייבחן

לאחר תיקון הבקשה.

ניהול מי נגר:

יותר לפחות 20% שטחים חדרי מים.

לפיכך יש להציג חישוב המוכיח זאת ע"ג ההרמוניקה כנדרש.

צובר גז:

יש להציג פתרון לגז בין אם צובר או פתרון אחר בתוכנית.

פיתוח שטח:

-יש להציג תכנית הפיתוח על רקע תכנית המדידה.

-להשלים מפלסים אבסולוטיים לכלל משטחי הפיתוח + גדרות וקירות תומכים.

-להציג תכנית גדרות ולוודות שגובה הגדרות עומד בתקנות בניה במרווחים.

-ציפוי אבן לגדרות.

-גובה מירבי של קיר תומך 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים, פורסמה הקלה לחריגה.

שטחים עיקריים :

ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 50% משטח המגרש (570*50% = 285 מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות לרבות שטח מרפסות מקורות.

שטח עיקרי מוצע: 106.65 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 285 מ"ר – לכאורה עומדים במותר, אך היות וקומת החניה הנה על קרקעית אזי יש לחשב את השטחים כעיקריים או לחילופין לשנות התכנון לקומה ת"ק.

שטחי שרות מותרים :

-שטח מדרגות לא חושב כראוי - יש להציג חישוב ע"פ תקנות 1992 כשירות בכלל הקומות.

-חניה תת קרקעית בהתאם לתקן ולאישור הסדרי תנועה, החניה המוצעת איננה תת קרקעית יש לשנות התכנון ולקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים, ככל והחניה עילית זה אומר שהזכויות עבור חניה יהיו מכוח השטחים העיקריים וכן זה ייחשב לקומה במניין 3 הקומות העיליות המותרות .

- מחסנים לרבות חדר הסקה , חדר מכוונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המרבי המוצע, יש להציג חישוב זה וכן יש לתכננס כך שיהיו תת קרקעיים, בנוסף מס' המחסנים לא יעלה על מס' יחידות הדיור כאשר מוצעת יח"ד אחת ומנגד 3 מחסנים.

מרפסות :

תותר בניית מרפסות בעומק מירבי של 1.2 מ' ואורכם לא יעלה על 50% מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית מזרחית קדמית כאשר בחלקן חורגות מקו בנין, פורסמה הקלה.

פורסמה הקלה לאורך מרפסות העולה על 50% מאורך החזית.

מרפסות חושבו כעיקרי היות והנן מקורות- ע"פ הוראות התכנית.

עומק מוצע 1.20 מ' כנדרש, יש עמידה בצמד מרפסות ע"פ הנוהל.

אין עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, לא ניתן לאשר.

תכסית :

יש להציג חישוב תכסית שהבנייה תעמוד ב – 35% משטח המגרש.

תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית 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 - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	2024/0318.00
מספר סידורי	45

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	התקנת מעלית חיצונית ושינוי מהלך המדרגות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דנה גררד יוסף
עורך הבקשה	אדריכל רן עמי
מתכנן השלד	רדשקובסקי ארקדי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יהושפט 1, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30008	52	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	1	אזור מגורים 1 מיוחד	
30008ג	תחילת תוקף	16/07/1959	52	אזור מגורים 1..	600

תאור הבקשה

מדובר בהתקנת מעלית חיצונית לבניין מגורים משותף קיים בן 3 קומות ברח' יהושפט 1 במושבה היוונית, במתחם המוגדר לשימור.

קומת הקרקע נבנתה בשלב בניה היסטורי (מופיע במפה משנת 1935) ושתי הקומות הנוספות בשלב בניה מאוחר יותר (לא נמצא היתר).

במסגרת הבקשה מוצע תוספת מעלית מכח תכנית 5022א ובנוסף שינוי מהלך המדרגות והתאמתו להתקנת המעלית.

מידע קודם

מתאריך	

הבקשה מוגשת להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים (תת חלקה 1 - בכר זהר יצחק , בכר עפר והדס נאוה) במידה ולא, הבקשה מוגשת לדחיה להשלמת תנאים לדיון. תת חלקה 1 ממוקמת בקומת הקרקע ולה כניסה נפרדת ואין לה שימוש בכניסה שבה תותקן המעלית או רצון לשאת בעלויות השיפוץ ותחזוקת המעלית בעתיד. שאר החלקות הביעו הסכמה - 6 מתוך 7 תת חלקות המהווים רוב קנייני. מעבר לכך חסר גורם מאשר -איכות הסביבה ובנוסף ישנם הערות ותיקונים קלים ע"ג ההרמוניקה.	07/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30008ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 2878 5022א התכנית כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בהתאם לתכנית 2878 סעיף 8 :	07/04/2025	חוות דעת תכנונית

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63(7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת. קווי בניין תוספת המעלית מחוץ לקווי בניין מכוח תכנית 5022א 2.16 מ' מגבול מגרש. שטחי בניה שטחי שרות : מוצע תוספת 10.30 מ"ר לטובת מעלית. תימוכין קניינים בשטח משותף יש רוב קנייני – 6 מתוך 7 תתי חלקות מביעות הסכמה לתוספת המעלית. תנאים טרם דיון אגף איכות הסביבה – נדחה בתאריך 19/03/2025 בגין מסמכים חסרים. אגף שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 10/11/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. שימור – התקבל אישור בתנאים מתאריך 30/03/2025 ע"י הלוי קארין. נשלח באמצעות המייל ונדרש עדכון במערכת.		

הערה : המעלית תבוצע בקונסי' פלדה וזכוכית שקופה כמפורט בהיתר הבניה. יש לצמצם ככל הניתן חלוקות משנה בפלדה בחזית פיר המעלית המוצעת – מוצע חלוקת פרופיל 1.5 מ' פרטי אבן חזית צפון מערבית מיועדים לפירוק ושימוש חוזר בהתאם למדיניות מ"ה שימוש חוזר בבניה מחדש של מקטע גדר קדמית צפון מערבית לרח' יהושפט – התווסף כערה לקבלת היתר. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יינטעו בחצר הקדמית לכל הפחות 2 עצים בוגרים מינים מקומיים – יש להציע בתכנית הפיתוח.		

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
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	11
	שימור - נטיעה בחצר הקדמית לפחות 2 עצים בוגרים מינים מקומיים	12

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מוגשת להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים (תת חלקה 1 - בכר זהר יצחק , בכר עפר והדס נאוה) במידה ולא, הבקשה מוגשת לדחיה להשלמת תנאים לדיון.

תת חלקה 1 ממוקמת בקומת הקרקע ולה כניסה נפרדת ואין לה שימוש בכניסה שבה תותקן המעלית או רצון לשאת בעלויות השיפוץ ותחזוקת המעלית בעתיד.

שאר החלקות הביעו הסכמה - 6 מתוך 7 תת חלקות המהווים רוב קנייני.

מעבר לכך חסר גורם מאשר -איכות הסביבה ובנוסף ישנם הערות ותיקונים קלים ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2023/0532.00</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פרגולה, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה וגג רעפים בהתאם לתב"ע. ממד וחנית נכים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בן ארי שמעון
עורך הבקשה	גברת קאפח - נווה אופירה
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מבוא קידה 8 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
29910	41	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11172א	תחילת תוקף	08/08/2013			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2570	תחילת תוקף	25/06/1981			
2570	תחילת תוקף	25/06/1981			
2570א	תחילת תוקף	28/01/1990			
2570א	תחילת תוקף	28/01/1990			
2570ב	תחילת תוקף	13/02/1992			
5/28/13	פתיחת תיק תרש"צ	27/04/2001			
5392	תחילת תוקף	05/12/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

היתר בניה מקורי לבניין מס' 30322 הופק בתאריך 06/03/1990

מהות הבקשה :

מצב קיים :

המגרש ממוקם ברחוב מבוא קידה 8 בשכונת גילה .

במגרש קיים בניין מדורג למגורים בן 5 קומות.

מצב מוצע :

עבור הדירה במפלס $+0.00$ - מוצע תוספת ממ"ד ומעלית המקשרת למפלס $+3.06$.

כמו כן במפלס זה מוצעת חניה לא מקורה.

מעבר לכך מוצעת תוספת קומה לדירה נשואת הבקשה במפלס $+6.12$.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות :

הקלה מנספח בינוי לעניין שיפועי גגות

הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין

הקלה לבניית מעלית מחוץ לקווי בניין

הקלה לבניית חניה במפלס הכביש בשטח המגרש לטובת נגישות

תום מועד הגשת התנגדויות 20/11/2024

ע"פ נתוני המערכת הוגשה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' : 41

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

כאמור לבקשה התקבלה התנגדויות אחת.

יצויין כי מבקש ההיתר איננו מופיע בנסח הטאבו אך התקבל טופס אישור זכויות אשר נבחן ואושר ע"י דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות וקיימת סטיה ניכרת לעניין גובה המבנה, סעיף השלביות ושטח הממ"ד. כמו כן מוצעת חניה כאשר לא התקבלה התיחסות לכך ממחלקת תנועה /דרכים. מעבר לכך מוצעת מעלית אשר איננה עומדת בהוראות תכנית 5022. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : סטיה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.11 : גובה הבניה המירבי כמצוין בנפסח 1 הינו מחייב מס' יח"ד במירבי בתכנית זו הינו מחייב סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה יהווה סטיה ניכרת שלבי ביצוע יהיו בהינף אחד וסטיה מהם תחשב סטיה ניכרת קיימת אי עמידה בסעיף שלביות הביצוע, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי. קיימת אי עמידה בסעיף גובה בניה מירבי, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. סעיף שלביות הביצוע כאמור מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ולא ניתן לפרסם הקלה אודותיו. ע"פ נספח הבינוי קיימת תוספת בניה במפלס +0.00- אשר פונה לכיוון חזית מערבית ואיננה מבוקשת בבקשה זו.

כמו כן מותרת מרפסת גג במפלס +3.06 ע"ג התוספת במפלס +0.00 שממילא אינה מבוקשת גם היא. היות וכאמור סעיף השלבויות מעוגן בסטיה ניכרת יש לממש את כלל התוספות המותרות מכח התב"ע בפעימה אחת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5312 שהוגש מיום 22/02/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין לענין מעלית ממ"ד וחניה. ראה הרחבה מטה ע"פ סעיפים. גובה בניה : ע"פ טבלה 5 בהוראות התכנית : גובה המבנה 9 מ' וכמפורט בנספח מס' 1. ע"פ נספח מס' 1 רצפת הקומה החדשה הינה במפלס +6.10 מ' וטופ גג הרעפים הינו במפלס +9.00 ע"פ סעיף סטיה ניכרת שהורחב לעיל גובה הבניה המירבי כמצוין בנפסח 1 הינו מחייב, היות וכך לא יותר שינוי מגובה זה. טופ גג רעפים מוצע הינו +9.88 , גובה זה מהווה סטיה ניכרת ויש לצמצם למותר ע"פ הוראות התכנית. שטחי בניה : ש.עקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתוכנית לעניין שטחי בניה עיקריים : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1161 מ"ר סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 1671.24 מ"ר ע"פ הערה בתחתית טבלה 5 הכניסה הקובעת הינה הקומה במפלס +0.00 . מוצעת תוספת קומה להכשרה התואמת נספח בינוי והינה ע"ג גג המוצמד לדירה נשואת הבקשה. ע"פ חישוב שטחים סטטוטורי המצורף למסמכי התב"ע תוספת הקומה הינה בשטח של כ 86.01 מ"ר סה"כ שטח מוצע : כ- 82.32 מ"ר, יש לדייק את השטח כפי שמאושר בחישוב השטחים.		

יצויין כי מתקבלת יתרה משטח הממ"ד אשר מחושבת כעיקרי, לא ניתן לאשר ראה הרחבה בסעיף ממ"ד. מדרגות פנימיות : בהתאם לתקנות להלן החישוב הנדרש למדרגות פנימיות בתכנית לאחר שנת 1992 אשר קבעה קופת שטחי שירות ועיקרי : מדרגות פנימיות מחושבות במניין השטחים העיקריים למעט הקומה העליונה בה יש לבצע הורדה. יש לתקן החישוב ע"ג ההרמוניקה בהתאם להוראה זו. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד במפלס -0.00 ע"פ טבלה 5 שבהוראות התכנית : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים... לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. היות והתב"ע כוללת מפורשות את שטחי המיגון בכלל שטחי השירות לא ניתן לקבל את שטח הממ"ד המוצע מעבר לזכויות התב"ע ושטחו חייב לעמוד בסה"כ שטח שירות המותר. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 44.6 מ"ר סה"כ שטח קיים בהיתר : 44.6 מ"ר לא קיימת יתרת שטחי שירות עבור הממ"ד המוצע ויש להסירו מהבקשה היות ומהווה סטיה ניכרת משטחים. כמו כן הממ"ד המוצע מתוכנן בצמוד לגבול החלקה דבר אשר אינו עומד במדיניות מהנדס העיר, והיות ומדובר במבנה מדורג אין יתרון תכנוני ליתר הדירות במיקום זה. יצויין כי היות ומבנה הבניין מדורג אין רלוונטיות לתכנית צל / ממ"ד עתידי לכלל הדיירים, מה גם שלכאורה אין אפשרות לקבלת ממ"ד ע"פ התכנית החלה בחלקה. חניה :		

ע"פ סעיף 4.1.4 : מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. מוצעת חניה לא מקורה במפלס הרחוב העליון, דהיינו מפלס $+3.06 / 803.64$ מפלס אבסולוטי. החניה מוצעת במרווח חלקה ע"ג תקרת הממ"ד המוצע וחלקה ע"ג גשר / מילוי. ראשית כאשר מדובר בחניה לא מקורה אין צורך בחישוב שטח כלל. יש להציג את הקיים במפלס $-0.00 +$ באזור זה בהתאם לקיים בשטח ולציין מס' היתר / להריסה. כמו כן ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לתכנן במרווח "שביל להולכי רגל...חניה סלולה או מרוצפת..." היות וכך לא נדרשת הקלה לכך וההקלה המפורטת בטבלת ההקלות מיותרת וניתן להסירה. אך היות ויש להרוס את הקיים מתחת לחניה, משמעות הדבר שהחניה תהיה ע"ג עמודים (ראה חזיתות דרומית וצפונית) דבר שלא ניתן לאשרו היות ואין זכויות לכך. מעבר לכך עבור תוספת חניה יש לקבל את חו"ד מחלקת תנועה / דרכים. תיק לא הופנה, אך היות ואין זכויות לקומת העמודים אזי לא ניתן לאשר החניה. תימוכין קניינים : הורחב בסעיף לעיל. מעלית : עבור הנגשת הדירה למפלס הרחוב מוצעת מעלית החורגת מקו בניין. פורסמה הקלה לענין החריגה בהליך פתיחת הבקשה. הבניין איננו מוגדר כבניין גבוה ולכן המעלית המבוקשת הינה מכח תכנית $5022 + 5022$ א. 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 מיקום המעלית שומר על 1 מ' מגבול המגרש אך מהווה מפגע אדריכלי היות ומתוכנן כבינוי עצמאי. יש לתת את הדעת למיקום המעלית כך שישתלב בבנין הקיים. המעלית נותנת מענה נגישותי לדירה נשואת הבקשה בלבד היות והבניין הינו מדורג ואין אופציה ישימה למעלית משותפת, אך יש לבחון אפשרות הנגשה לכמה שיותר דירות מול הצוות המקצועי, כמו כן היות ולא ניתן לאשר החניה במתכונתה המוצעת אזי יש להציג פתרון חלופי. יש להציע חומרי גמר בהתאם להוראות התכנית. נדרש להשלים את החתכים הנדרשים. תימוכין קניינים : כפי שהורחב בסעיף לעיל. חיזוק מבנים / תמ"א 38 : יש להגיש כתנאי לדיון נוסף הצהרת מהנדס מתוקנת הכוללת סימון הסעיף הרלוונטי. הריסות : ע"פ סעיף 4.1.9 "כל המסומן בצבע צהוב בתשריט ומנספח מס' 1 מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית..." לא ניתן להבין מתשריט התכנית את הנדרש להריסה היות והצבע הצהוב אינו ניכר, בכל מקרה כל עבירת בניה הקיימת למבקש נדרשת להתייחסות ולסימונה בצהוב להריסה. לטיפול ע"ב. ראה התייחסות לכך גם בתיק המידע סעיף 3		

קולטי שמש על הגג : ע"פ סעיף 4.1.10 : בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. לא מוצגים מערכות על הגג, יש להציג ולתכנן ע"פ הוראות התכנית. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת. מתנגד : מר יוסף יוספוב והגב' סיגלית יוספוב בשם עו"ד אשר אקסלרד ושות' תאריך ההתנגדות : 13 בנובמבר 2024 להלן תמצית ההתנגדות : אי הצגת המציאות ע"ג ההרמוניקה ממ"ד איננו עומד במדיניות מהנדס עיר מעלית איננה מתוכננת לשרת את כלל הדיירים. המעלית מהווה מפגע חזותי אין די תימוכין קנייניים לממ"ד ולמעלית ולחניה עבירות בניה של המבקש, חוסר שקיפות בין המציאות למוצג ע"ג ההרמוניקה זמן מימוש התכנית הינו עד 10 שנים מיום מתן תוקפה, קיימת אי עמידה בהוראה זו. היות וכעת הבקשה מובאת לדחייה במתכונת, נושא ההתנגדות יבחן בשנית לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת. יש לתקן הערות ע"פ 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 : 11172 א תחילת תוקף : 08/08/2023 ייעוד הקרקע : אזור מגורים א התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 11172 א' תחילת תוקף 08/08/2013 אזור מגורים א' תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.11 : גובה הבניה המירבי כמצוין בנפסח 1 הינו מחייב מס' יח"ד במירבי בתכנית זו הינו מחייב סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה יהווה סטייה ניכרת שלבי ביצוע יהיו בהינף אחד וסטייה מהם תחשב סטייה ניכרת קיימת אי עמידה בסעיף שלביות הביצוע, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי. קיימת אי עמידה בסעיף גובה בניה מירבי, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי.	09/04/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100 . הנספח מנחה, ומחייב לעניין גובה, מס' יח"ד מס' קומות , שטח וקווי בניין. יצוין כי נספח הבינוי הינו טיפוסי ורלוונטי עבור כלל המבנים שבתשריט התכנית. קיים תשריט בקנ"מ 1:250 התשריט מחייב. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. סעיף שלביות הביצוע כאמור מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ולא ניתן לפרסם הקלה אודותיו. ע"פ נספח הבינוי קיימת תוספת בניה במפלס $+0.00$ - אשר פונה לכיוון חזית מערבית ואיננה מבוקשת בבקשה זו. כמו כן מותרת מרפסת גג במפלס $+3.06$ ע"ג התוספת במפלס $+0.00$ - שממילא אינה מבוקשת גם היא. היות וכאמור סעיף השלביות מעוגן בסטיה ניכרת יש לממש את כלל התוספות המותרות מכח התב"ע בפעימה אחת. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5312 שהוגש מיום 22/02/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין לענין מעלית ממ"ד וחניה. ראה הרחבה מטה ע"פ סעיפים. מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה :		

מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הינו 3 מתחת לכניסה הקובעת הינו 3 הבקשה עומדת במס' הקומות המותר. מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 16 יח"ד מוצעת תוספת ממ"ד מעלית וחניה ליח"ד קיימת. יצויין כי נושא מס' יח"ד מעוגן בסעיף סטיה ניכרת. גובה בניה : ע"פ טבלה 5 בהוראות התכנית : גובה המבנה 9 מ' וכמפורט בנספח מס' 1. ע"פ נספח מס' 1 רצפת הקומה החדשה הינה במפלס +6.10 מ' וטופ גג הרעפים הינו במפלס +9.00 ע"פ סעיף סטיה ניכרת שהורחב לעיל גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב, היות וכך לא יותר שינוי מגובה זה. טופ גג רעפים מוצע הינו +9.88 , גובה זה מהווה סטיה ניכרת ויש לצמצם למותר ע"פ הוראות התכנית. שטחי בניה : ש.עקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתוכנית לעניין שטחי בניה עיקריים : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1161 מ"ר סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 1671.24 מ"ר ע"פ הערה בתחתית טבלה 5 הכניסה הקובעת הינה הקומה במפלס +0.00.- מוצעת תוספת קומה להכשרה התואמת נספח בינוי והינה ע"ג גג המוצמד לדירה נשואת הבקשה.		

ע"פ חישוב שטחים סטטוטורי המצורף למסמכי התב"ע תוספת הקומה הינה בשטח של כ 86.01 מ"ר סה"כ שטח מוצע : כ- 82.32 מ"ר, יש לדייק את השטח כפי שמאושר בחישוב השטחים. יצוין כי מתקבלת יתרה משטח הממ"ד אשר מחושבת כעיקרי, לא ניתן לאשר ראה הרחבה בסעיף ממ"ד. מדרגות פנימיות : בהתאם לתקנות להלן החישוב הנדרש למדרגות פנימיות בתכנית לאחר שנת 1992 אשר קבעה קופת שטחי שירות ועיקרי : מדרגות פנימיות מחושבות במניין השטחים העיקריים למעט הקומה העליונה בה יש לבצע הורדה. יש לתקן החישוב ע"ג ההרמוניקה בהתאם להוראה זו. ש.שירות : סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 44.6 מ"ר שירות סה"כ שטח קיים בהיתר : 44.6 מ"ר בבקשה מוצע ממ"ד, יפורט בהמשך. תימוכין קנינים : עבור בקשה התואמת תב"ע / נספח בינוי לא נדרשים תימוכין. כמו כן גם במקרה בו קיים תשריט בית משותף המראה הצמדות לא יידרשו תימוכין. יצוין כי בדברי הסבר לתכנית אשר בהוראות התכנית מודגש כי התוספת המבוקשת מיועדת לדירות העליונות , תוספת של קומת גג ותוספת בקומת הכניסה. הגג מוצמד לדירות העליונות. ככל ומבוקשת בקשה שאינה תואמת את נספח הבינוי ולא התקבל תשריט ידרשו תימוכין קנינים ע"פ הנוהל בהתאם לשימוש המוצע. עבור מעלית וחניה : נדרשות 2/3 הסכמות מבעלי החלקה /כניסה נשואת הבקשה.		

ע"פ נסח הטאבו בכניסה קיימות 4 תתי חלקות, דהיינו $2 \times \frac{4}{3} = 2.6$ נדרשות 3 הסכמות מהכניסה. ע"פ טופס 1 שהתקבל בפתיחת הבקשה התקבלו 10 הסכמות כאשר 3 מתוכן הינם בעלים בכניסה נשואת הבקשה. קיימת עמידה בתימוכין הנדרשים. עבור ממ"ד : ראה הרחבה בסעיף ממ"ד. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד במפלס $-+0.00$ ע"פ טבלה 5 שבהוראות התכנית : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים... לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. היות והתב"ע כוללת מפורשות את שטחי המיגון בכלל שטחי השירות לא ניתן לקבל את שטח הממ"ד המוצע מעבר לזכויות התב"ע ושטחו חייב לעמוד בסה"כ שטח שירות המותר. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 44.6 מ"ר סה"כ שטח קיים בהיתר : 44.6 מ"ר לא קיימת יתרת שטחי שירות עבור הממ"ד המוצע ויש להסירו מהבקשה היות ומהווה סטיה ניכרת משטחים. כמו כן הממ"ד המוצע מתוכנן בצמוד לגבול החלקה דבר אשר אינו עומד במדיניות מהנדס העיר, והיות ומדובר במבנה מדורג אין יתרון תכנוני ליתר הדירות במיקום זה. יצויין כי היות ומבנה הבניין מדורג אין רלוונטיות לתכנית צל / ממ"ד עתידי לכלל הדיירים, מה גם שלכאורה אין אפשרות לקבלת ממ"ד ע"פ התכנית החלה בחלקה. חניה : ע"פ סעיף 4.1.4 :		

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. מוצעת חניה לא מקורה במפלס הרחוב העליון, דהיינו מפלס $+3.06 / 803.64$ מפלס אבסולוטי. החניה מוצעת במרווח חלקה ע"ג תקרת הממ"ד המוצע וחלקה ע"ג גשר / מילוי. ראשית כאשר מדובר בחניה לא מקורה אין צורך בחישוב שטח כלל. יש להציג את הקיים במפלס $-0.00 +$ באזור זה בהתאם לקיים בשטח ולציין מס' היתר / להריסה. כמו כן ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לתכנן במרווח "שביל להולכי רגל...חניה סלולה או מרוצפת..." היות וכך לא נדרשת הקלה לכך וההקלה המפורטת בטבלת ההקלות מיותרת וניתן להסירה. אך היות ויש להרוס את הקיים מתחת לחניה, משמעות הדבר שהחניה תהיה ע"ג עמודים (ראה חזיתות דרומית וצפונית) דבר שלא ניתן לאשרו היות ואין זכויות לכך. מעבר לכך עבור תוספת חניה יש לקבל את חו"ד מחלקת תנועה / דרכים. תיק לא הופנה, אך היות ואין זכויות לקומת העמודים אזי לא ניתן לאשר החניה. תימוכין קנינים : הורחב בסעיף לעיל. מעלית : עבור הנגשת הדירה למפלס הרחוב מוצעת מעלית החורגת מקו בניין. פורסמה הקלה לענין החריגה בהליך פתיחת הבקשה. הבניין איננו מוגדר כבניין גבוה ולכן המעלית המבוקשת הינה מכח תכנית 5022 + 5022א. ע"פ תכנית 5022 + 5022א 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 מיקום המעלית שומר על 1 מ' מגבול המגרש אך מהווה מפגע אדריכלי היות ומתוכנן כבינוי עצמאי. יש לתת את הדעת למיקום המעלית כך שישתלב בבנין הקיים. המעלית נותנת מענה נגישותי לדירה נשואת הבקשה בלבד היות והבניין הינו מדורג ואין אופציה ישימה למעלית משותפת, אך יש לבחון אפשרות הנגשה לכמה שיותר דירות מול הצוות המקצועי, כמו כן היות ולא ניתן לאשר החניה במתכונתה המוצעת אזי יש להציג פתרון חלופי. יש להציע חומרי גמר בהתאם להוראות התכנית. נדרש להשלים את החתכים הנדרשים. תימוכין קניינים : כפי שהורחב בסעיף לעיל. העתקת מתקנים משותפים : ע"פ סעיף 4.1.7. כחלק בלתי נפרד מההיתר יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש... ע"פ מערכת ה-gis לא קיימות מערכות ע"ג הגג הקיים. ככל ותימצאנה מערכות יש לפעול בהתאם לסעיף זה. קולטי שמש על הגג : ע"פ סעיף 4.1.10 : בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. לא מוצגים מערכות על הגג, יש להציג ולתכנן ע"פ הוראות התכנית.		

חיזוק מבנים / תמ"א 38 : "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413." היתר בניה מקורי לבניין הופק בתאריך 06/03/1990 ע"פ ההנחיות היות והיתר הבניה הינו לאחר 1980 הבקשה לא נדרשת בביצוע נוהל בקרה הנדסית. אך יש להגיש כתנאי לדיון נוסף הצהרת מהנדס מתוקנת הכוללת סימון הסעיף הרלוונטי. הריסות : ע"פ סעיף 4.1.9 "כל המסומן בצבע צהוב בתשריט ומנספח מס' 1 מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית..." לא ניתן להבין מתשריט התכנית את הנדרש להריסה היות והצבע הצהוב אינו ניכר, בכל מקרה כל עבירת בניה הקיימת למבקש נדרשת להתיחסות ולסימונה בצהוב להריסה. לטיפול ע"ב. שפ"ע / עצים בוגרים : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 4.1.14 : כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. עצים אלו מיועדים לשימור. התקבל אישור שפ"ע לבקשה, נוספה הערה כי הוגשה התחייבות לשימור העצים. מימוש התכנית : ע"פ סעיף 7.2 :		

זמן למימוש התכנית עד 10 שנים מיום מתן תוקף התב"ע סעיף זה אינו מהווה סופיות לתוקף התכנית, ככל ולא צוין בפירוש שאחר תקופה מסויימת תוקף התכנית פג ולא יהיה ניתן להוציא היתרים מכוחה אזי התכנית עדיין תקפה. הבקשה נפתחה במערכת המקוונת בתאריך 03/07/2023 וקודמה ע"י דסק שירות הלקוחות. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 22/01/2025 ע"י אלגרבל טליה שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 26/01/2025 ע"י ענבל כהנה. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת. מתנגד : מר יוסף יוספוב והגב' סיגלית יוספוב בשם עו"ד אשר אקסלרד ושות' תאריך ההתנגדות : 13 בנובמבר 2024 להלן תמצית ההתנגדות : אי הצגת המציאות ע"ג ההרמוניקה ממ"ד איננו עומד במדיניות מהנדס עיר מעלית איננה מתוכננת לשרת את כלל הדיירים. המעלית מהווה מפגע חזותי אין די תימוכין קנייניים לממ"ד ולמעלית ולחניה עבירות בניה של המבקש, חוסר שקיפות בין המציאות למוצג ע"ג ההרמוניקה זמן מימוש התכנית הינו עד 10 שנים מיום מתן תוקפה, קיימת אי עמידה בהוראה זו. היות וכעת הבקשה מובאת לדחייה במתכונת, נושא ההתנגדות יבחן בשנית לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת.		

יש לתקן את ערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות וקיימת סטיה ניכרת לעניין גובה המבנה, סעיף השלבויות ושטח הממ"ד.

כמו כן מוצעת חניה לא התקבלה התיחסות לכך ממחלקת תנועה/דרכים.

מעבר לכך מוצעת מעלית אשר איננה עומדת בהוראות תכנית 5022.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

סטיה ניכרת:

ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.11:

גובה הבניה המירבי כמצוין בנפסח 1 הינו מחייב

מס' יח"ד במירבי בתכנית זו הינו מחייב

סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה יהווה סטיה ניכרת

שלבי ביצוע יהיו בהינף אחד וסטיה מהם תחשב סטיה ניכרת

קיימת אי עמידה בסעיף שלבויות הביצוע, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי.

קיימת אי עמידה בסעיף גובה בניה מירבי, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי.

שלבויות ביצוע:

ע"פ סעיף 7.1 :

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

סעיף שלביות הביצוע כאמור מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ולא ניתן לפרסם הקלה אודותיו.

ע"פ נספח הבינוי קיימת תוספת בניה במפלס $+0.00$ - אשר פונה לכיוון חזית מערבית ואיננה מבוקשת בבקשה זו.

כמו כן מותרת מרפסת גג במפלס $+3.06$ ע"ג התוספת במפלס -0.00 + שממילא אינה מבוקשת גם היא.

היות וכאמור סעיף השלביות מעוגן בסטיה ניכרת יש לממש את כלל התוספות המותרות מכח התב"ע בפעימה אחת.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5312 שהוגש מיום 22/02/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין לענין מעלית ממ"ד וחניה.

ראה הרחבה מטה ע"פ סעיפים.

גובה בניה :

ע"פ טבלה 5 בהוראות התכנית :

גובה המבנה 9 מ' וכמפורט בנספח מס' 1.

ע"פ נספח מס' 1 רצפת הקומה החדשה הינה במפלס $+6.10$ מ' וטופ גג הרעפים הינו במפלס $+9.00$

ע"פ סעיף סטיה ניכרת שהורחב לעיל גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב, היות וכך לא יותר שינוי מגובה זה.

טופ גג רעפים מוצע הינו $+9.88$, גובה זה מהווה סטיה ניכרת ויש לצמצם למותר ע"פ הוראות התכנית.

שטחי בניה :

ש.עקרי :

ע"פ טבלת מס' 5 בתוכנית לעניין שטחי בניה עיקריים :

סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1161 מ"ר

סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 1671.24 מ"ר

ע"פ הערה בתחתית טבלה 5 הכניסה הקובעת הינה הקומה במפלס $+0.00$ -.

מוצעת תוספת קומה להכשרה התואמת נספח בינוי והינה ע"ג גג המוצמד לדירה נשואת הבקשה.

ע"פ חישוב שטחים סטטוטורי המצורף למסמכי התב"ע תוספת הקומה הינה בשטח של כ 86.01 מ"ר

סה"כ שטח מוצע: כ- 82.32 מ"ר, יש לדייק את השטח כפי שמאושר בחישוב השטחים.

יצויין כי מתקבלת יתרה משטח הממ"ד אשר מחושבת כעיקרי, לא ניתן לאשר ראה הרחבה בסעיף ממ"ד.

מדרגות פנימיות :

בהתאם לתקנות להלן החישוב הנדרש למדרגות פנימיות בתכנית לאחר שנת 1992 אשר קבעה קופת שטחי שירות ועיקרי :

מדרגות פנימיות מחושבות במניין השטחים העיקריים למעט הקומה העליונה בה יש לבצע הורדה.

יש לתקן החישוב ע"ג ההרמוניקה בהתאם להוראה זו.

ממ"ד :

מוצע תוספת ממ"ד במפלס +0.00-

ע"פ טבלה 5 שבהוראות התכנית : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים... לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

היות והתב"ע כוללת מפורשות את שטחי המיגון בכלל שטחי השירות לא ניתן לקבל את שטח הממ"ד המוצע מעבר לזכויות התב"ע ושטחו חייב לעמוד בסה"כ שטח שירות המותר.

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 44.6 מ"ר

סה"כ שטח קיים בהיתר : 44.6 מ"ר

לא קיימת יתרת שטחי שירות עבור הממ"ד המוצע ויש להסירו מהבקשה היות ומהווה סטיה ניכרת משטחים.

כמו כן הממ"ד המוצע מתוכנן בצמוד לגבול החלקה דבר אשר אינו עומד במדיניות מהנדס העיר,

והיות ומדובר במבנה מדורג אין יתרון תכנוני ליתר הדירות במיקום זה.

יצויין כי היות ומבנה הבניין מדורג אין רלוונטיות לתכנית צל / ממ"ד עתידי לכלל הדיירים,

מה גם שלכאורה אין אפשרות לקבלת ממ"ד ע"פ התכנית החלה בחלקה.

חניה :

ע"פ סעיף 4.1.4 :

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. מוצעת חניה לא מקורה במפלס הרחוב העליון, דהיינו מפלס $+3.06$ / 803.64 מפלס אבסולוטי. החניה מוצעת במרווח חלקה ע"ג תקרת הממ"ד המוצע וחלקה ע"ג גשר / מילוי. ראשית כאשר מדובר בחניה לא מקורה אין צורך בחישוב שטח כלל. יש להציג את הקיים במפלס -0.00 + באזור זה בהתאם לקיים בשטח ולציין מס' היתר / להריסה. כמו כן ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לתכנן במרווח "שביל להולכי רגל...חניה סלולה או מרוצפת..." היות וכך לא נדרשת הקלה לכך וההקלה המפורטת בטבלת ההקלות מיותרת וניתן להסירה. אך היות ויש להרוס את הקיים מתחת לחניה, משמעות הדבר שהחניה תהיה ע"ג עמודים (ראה חזיתות דרומית וצפונית) דבר שלא ניתן לאשרו היות ואין זכויות לכך. מעבר לכך עבור תוספת חניה יש לקבל את חוו"ד מחלקת תנועה / דרכים. תיק לא הופנה, אך היות ואין זכויות לקומת העמודים אזי לא ניתן לאשר החניה. תימוכין קנינים : הורחב בסעיף לעיל.

מעלית :

עבור הנגשת הדירה למפלס הרחוב מוצעת מעלית החורגת מקו בניין. פורסמה הקלה לענין החריגה בהליך פתיחת הבקשה. הבניין איננו מוגדר כבניין גבוה ולכן המעלית המבוקשת הינה מכח תכנית $5022 + 5022$ א. 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 $1:25$

מיקום המעלית שומר על 1 מ' מגבול המגרש אך מהווה מפגע אדריכלי היות ומתוכנן כבינוי עצמאי.

יש לתת את הדעת למיקום המעלית כך שישתלב בבנין הקיים.

המעלית נותנת מענה נגישותי לדירה נשואת הבקשה בלבד היות והבניין הינו מדורג ואין אופציה ישימה למעלית משותפת, אך יש לבחון אפשרות הנגשה לכמה שיותר דירות מול הצוות המקצועי, כמו כן היות ולא ניתן לאשר החניה במתכונתה המוצעת אזי יש להציג פתרון חלופי.

יש להציע חומרי גמר בהתאם להוראות התכנית.

נדרש להשלים את החתכים הנדרשים.

תימוכין קניינים : כפי שהורחב בסעיף לעיל.

חיזוק מבנים / תמ"א 38 :

יש להגיש כתנאי לדיון נוסף הצהרת מהנדס מתוקנת הכוללת סימון הסעיף הרלוונטי.

הריסות :

ע"פ סעיף 4.1.9

"כל המסומן בצבע צהוב בתשריט ומנספח מס' 1 מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית..."

לא ניתן להבין מתשריט התכנית את הנדרש להריסה היות והצבע הצהוב אינו ניכר,

בכל מקרה כל עבירת בניה הקיימת למבקש נדרשת להתייחסות ולסימונה בצהוב להריסה.

לטיפול ע"ב.

ראה התייחסות לכך גם בתיק המידע סעיף 3

קולטי שמש על הגג :

ע"פ סעיף 4.1.10 :

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

לא מוצגים מערכות על הגג, יש להציג ולתכנן ע"פ הוראות התכנית.

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת.

מתנגד : מר יוסף יוספוב והגב' סיגלית יוספוב בשם עו"ד אשר אקסלרד ושות'

תאריך ההתנגדות : 13 בנובמבר 2024

להלן תמצית ההתנגדות :

אי הצגת המציאות ע"ג ההרמוניקה

ממ"ד איננו עומד במדיניות מהנדס עיר

מעלית איננה מתוכננת לשרת את כלל הדיירים.

המעלית מהווה מפגע חזותי

אין די תימוכין קנייניים לממ"ד ולמעלית ולחניה

עבירות בניה של המבקש, חוסר שקיפות בין המציאות למוצג ע"ג ההרמוניקה

זמן מימוש התכנית הינו עד 10 שנים מיום מתן תוקפה, קיימת אי עמידה בהוראה זו.

היות וכעת הבקשה מובאת לדחייה במתכונת, נושא ההתנגדות יבחן בשנית לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת.

יש לתקן הערות ע"פ 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 - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2002/0046.02</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות על בנין קיים סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עוויסאת אחמד
עורך הבקשה	קואסמי מואיד
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הדרך האמריקאית סמטה 10 5 , ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2683	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
801258	תחילת תוקף	31/01/2021			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים בדרך האמריקאית סמטה 10 , ג'בל מוקאבר.

קיים היתר מס' 2002/46 שאושר בתאריך. 31/12/2002.

ההיתר הקיים הינו לבניית מבנה בן 2 קומות ע"ג קומת מרתף חלקית.

מוצע 2 קומות חדשות ע"ג הקומות הקיימות, הרחבת הקומות הקיימות ותוספת קומות חניה.

ע"פ התמונות המבנה הקיים הינו בן שלוש קומות, משמע שקומה אחת מובאת להכשרה.

סה"כ 4 קומות מעל מפלס הקרקע, 21 קומות תחת מפלס הקרקע.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלה ע"פ המפורט להלן:

"אי עמידה בשלביות ביצוע"

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה בתאריך 02/05/2024 ברשות הרישוי. החלטת הוועדה- לדחות במתכונת המוצעת. לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "אי עמידה בשלביות ביצוע". לא הוגשו התנגדויות. יש לתקן הערות מינוריות שנותרו כמסומן ע"ג הרמוניקה b.
08/04/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 801258 תחילת תוקף : 31/01/2021 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב' נספח רלוונטי : נספח בינוי מס' 1 תכניות כפופות : 5166'ב' 5022'א' הבקשה נידונה בתאריך 02/05/2024 ברשות הרישוי. החלטת הוועדה- "לדחות במתכונת המוצעת". לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "אי עמידה בשלבויות ביצוע". הבקשה מובאת לדחייה מהסיבות הבאות : אי הצגה נכונה של השטחים. תנאים טרם דיון טרם הושלמו. אי הצגת חישוב תכסית ומי נגר. תצהיר מהנדס מוטעה. מספר יחידות דיור ע"פ טבלה מס' 5 מספר יח"ד המותר הינו 6. ע"פ היתר קיימות 2 יח"ד בקומת הקרקע. כעת מוצעות 4 יח"ד נוספות. יש להסיר כניסות נוספות לדירה שכן הדבר מהווה תוספת יח"ד. להלן פירוט הסיבות המוזכרות לעיל : ממ"דים		

בקומת הקרקע ובקומה א', קיימים 2 ממ"דים ע"פ היתר, כעת הממ"דים הקיימים מוצגים כחדר רגיל בעוד שאזור אחר בדירה מוצג כממ"ד קיים, באם רוצים להציע ממ"ד במיקום שונה יש להראות מוצע והריסה כנדרש. כמו"כ ניתן לראות ע"פ ה gis שחדר הממ"ד המוצג כקיים הינו חדר רגיל בעל 2 חלונות, המצג ע"ג ההרמוניקה הינו מצג שווא ואינו משקף את המציאות. כמו"כ מוצעים 4 ממ"דים עבור 2 יח"ד כדלהלן : בקומת הקרקע ובקומה א' מוצע הרחבה לתוספת יח"ד אחת (דירת בעלת 2 מפלסים) בה מוצעים 2 ממ"דים. בקומה ב' ובקומה ג' מוצע תוספת יח"ד אחת(דירת בעלת 2 מפלסים) בה מוצעים 2 ממ"דים. לא ניתן לקבל יותר מחדר מוגן אחד לדירה וכן שטח חדר ממ"ד יעמוד בתקנות 9 מ"ר נטו ו12 מ"ר ברוטו. כמו"כ עבור 2 יח"ד חדשות מוצע 2 ממ"דים, עומד במותר. -סעיף ממד"ים תוקן כנדרש. יש להראות חתך נוסף באזור המדרגות של הדירות הנ"ל ע"מ להבין איך הדבר עובד בפועל, ע"פ השרטוט אין אפשרות לעלות מקומת הקרקע לקומה א' והדבר מהווה תוספת של יח"ד. הוצג חתך. יש לתקן את חתך ג-ג ולוודא שהשרטוט תואם באופן מדויק את הפתחים המופיעים בתכניות של כל הקומות. שטחי בניה שטחים מותרים ע"פ התכנית : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הינו 820 מ"ר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 100 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 486 מ"ר. שטחים ע"פ היתר מקורי : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת 217.4 מ"ר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 37.5 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 27 מ"ר - שטח זה מיועד להריסה. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן		

בצהוב. בנוסף יש לסמן צבע צהוב להריסה, כך שיבלוט בצורה ברורה יותר בתכנית קומה 1-. שטחים מוצעים ע"פ טבלת חישובי שטחים שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הינו 588.59 מ"ר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 61.64 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 486 מ"ר. יתרת שטח לניצול/ בחריגה עיקרי מעל הקרקע- $217.4 + 588.59 = 805.99$ -שטח נותר לניצול- 14.01 מ"ר. שירות מעל הקרקע- $61.64 + 37.5 = 99.14$ -שטח נותר לניצול- 0.86 מ"ר. לא נותר שטח שירות פנוי שניתן לנצל מתחת לקרקע. -שטחי בניה עומדים במותר. הערות חשובות בעניין השטחים : קומת חניה מס' 2- אינה מופיעה כלל בחישוב השטחים, יש להוסיף את כל חישוב הקומה כנדרש - תוקן כנדרש. פירי מעלית, נדרש לחשב כשירות בקומת הקרקע כולל עובי קירות.-היות ולא נותרו שטחי שירות לניצול, חושב כשטח עיקרי. ישנו חלל באמצע הדירות אשר נוצר כתוצאה מתוספת הדירה, לא ניתן להציע חלל זה באמצע המבנה ויש להציעו כחלק מהדירה. -תוקן כנדרש. בקומת הגג יש לחשב גרם מדרגות ופודסט כשירות. -תוקן כנדרש. חישוב מרפסות מקורות כשטח עיקרי . -תוקן כנדרש. אין הפרדה בחישוב השטחים בטבלה 1 בין תת הקרקע למעל לקרקע בחישוב סה"כ . -תוקן כנדרש.		

מרפסות מרפסות זיז בעומק של מעל 2 מ' יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה וזאת בנוסף להצהרת מהנדס. עומק מרפסות הוקטן ל2 מ'. מרפסת בקומה א' מוצעת תואמת לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת בקומה ב' מוצעת בהתאם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת בקומה ג' מוצעת שלא בהתאם לנספח הבינוי, כמו"כ ניתן לראות שלא מדובר במרפסת גג כפי המצוין ע"כ לא ניתן לאשר ויש להיצמד ע"פ הנספח . מדובר בתכנית מחוזית שהופקדה לאחר 2010 כך שמרפסות מקורות נדרש לחשב כעיקרי. -סעיף מרפסות תוקן כנדרש. תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה נעשתה בתהליך פתיחת התיק במסגרת ובאחריות דסק שירות הלקוחות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אלגרבל טליה , בתאריך 19/11/2024 - " חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. " אגף שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 11/05/2023 אגף תברואה – הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 06/12/2023 - " יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר " הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 05/11/2024 - " אין התנגדות לתכנית מוצע 6 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי . תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור תנאי להיתר - הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב בתקן ישראל יועץ התנועה " דרכים- הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך 05/11/2024 - " אין מניעה לקידום את היתק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה מכביש אל אמריקאי הקיים . תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית ,		

ו ביצוע את התחברות לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושרת " הוראות בינוי יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות ע"פ המותר בתכנית סעיף 4.1.2.א. -תוקן כנדרש. יש להוסיף פריסת גדרות מוצעות וקיימות ולעמוד במותר בתכנית סעיף 4.1.2.א. חיזוק מבנים ע"פ סעיף 4.1.2(ז) "היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה". בפתיחת התיק הוגשה הצהרת מהנדס מוטעית, שהתכנית אינה דורשת התניה לבדיקה. יש להגיש הצהרת מהנדס חדשה. -הוגשה הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית כאשר היתר מקורי הופק בתיק 2002/46.00 משנת 2003 והמהנדס הצהיר שהבניין אינו נדרש לחיזוקים. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית הבניה יהיה עד 45 (%) מתא שטח). מדובר בתכסית של 22.68% - עומד בדרישה. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ט) "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. - הוצג כנדרש. שלביות הבניה ע"פ סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". התכנית הינה עבור 2 המבנים בחלקה, בעוד שמוצע בניה רק עבור בניין מס' 2, ע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות		

הבניה.- בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות לפי סעיף 149 לחוק להקלה ע"פ המפורט להלן: "אי עמידה בשלבויות ביצוע". לא הוגשו התנגדויות – ניתן לאשר הקלה זו. בכפוף לתיקון הערות טכניות מינוריות שע"ג הרמוניקה b		
אי עמידה בשלבויות ביצוע	31/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לדחייה מהסיבות הבאות: אי הצגה נכונה של השטחים. תנאים טרם דיון טרם הושלמו.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

אי הצגת חישוב תכסית ומי נגר. תצהיר מהנדס מוטעה. מספר יחידות דיור ע"פ טבלה מס' 5 מספר יח"ד המותר הינו 6. ע"פ היתר קיימות 2 יח"ד בקומת הקרקע. כעת מוצעות 4 יח"ד נוספות. יש להסיר כניסות נוספות לדירה שכן הדבר מהווה תוספת יח"ד. ממ"דים בקומת הקרקע ובקומה א', קיימים 2 ממ"דים ע"פ היתר, כעת הממ"דים הקיימים מוצגים כחדר רגיל בעוד שאזור אחר בדירה מוצג כממ"ד קיים, באם רוצים להציע ממ"ד במיקום שונה יש להראות מוצע והריסה כנדרש. כמו"כ ניתן לראות ע"פ ה gis שחדר הממ"ד המוצג כקיים הינו חדר רגיל בעל 2 חלונות, המצג ע"ג ההרמוניקה הינו מצג שווא ואינו משקף את המציאות. כמו"כ מוצעים 4 ממ"דים עבור 2 יח"ד כדלהלן : בקומת הקרקע ובקומה א' מוצע הרחבה לתוספת יח"ד אחת (דירת בעלת 2 מפלסים) בה מוצעים 2 ממ"דים. בקומה ב' ובקומה ג' מוצע תוספת יח"ד אחת(דירת בעלת 2 מפלסים) בה מוצעים 2 ממ"דים. לא ניתן לקבל יותר מחדר מוגן אחד לדירה וכן שטח חדר ממ"ד יעמוד בתקנות 9 מ"ר נטו ו120 מ"ר ברוטו. כמו"כ עבור 2 יח"ד חדשות מוצע 2 ממ"דים, עומד במותר. יש להראות חתך נוסף באזור המדרגות של הדירות הנ"ל ע"מ להבין איך הדבר עובד בפועל, ע"פ השרטוט אין אפשרות לעלות מקומת הקרקע לקומה א' והדבר מהווה תוספת של יח"ד. שטחי בניה שטחים מותרים ע"פ התכנית :		

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הינו 820 מ"ר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 100 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 486 מ"ר. שטחים ע"פ היתר קודם : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת 217.4 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 27 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 37.5 מ"ר שטחים מוצגים ע"ג ההרמוניקה : עיקרי קיים 187.72 מ"ר. עיקרי מוצע 402.09 מ"ר. סה"כ 589.81 מ"ר. שירות קיים 63.51 מ"ר שירות מוצע 377.64 מ"ר סה"כ 441.59 מ"ר הערות חשובות בעניין השטחים : קומת חניה מס' 2- אינה מופיעה כלל בחישוב השטחים, יש להוסיף את כל חישוב הקומה כנדרש. לא ניתן לקבל 2 ממ"דים לדירה כפורט בהרחבה בסעיף ממ"דים. פירי מעלית, נדרש לחשב כשירות בקומת הקרקע כולל עובי קירות. ישנו חלל באמצע הדירות אשר נוצר כתוצאה מתוספת הדירה, לא ניתן להציע חלל זה באמצע המבנה ויש להציעו כחלק מהדירה. בקומת הגג יש לחשב גרם מדרגות ופודסט כשירות. חישוב מרפסות מקורות כשטח עיקרי .		

אין הפרדה בחישוב השטחים בטבלה 1 בין תת הקרקע למעל לקרקע בחישוב סה"כ . יש להתאים שטחים קיימים ע"ג ההרמוניקה לקיימים ע"פ היתר מס' 2002/46.2 . מרפסות מרפסות זיז בעומק של מעל 2 מ' יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה וזאת בנוסף להצהרת מהנדס. מרפסת בקומה א' מוצעת תואמת לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת בקומה ב' מוצעת בהתאם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת בקומה ג' מוצעת שלא בהתאם לנספח הבינוי, כמו"כ ניתן לראות שלא מדובר במרפסת גג כפי המצוין ע"כ לא ניתן לאשר ויש להיצמד ע"פ הנספח . מדובר בתכנית מחוזית שהופקדה לאחר 2010 כך שמרפסות מקורות נדרש לחשב כעיקרי. תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה נעשתה בתהליך פתיחת התיק במסגרת ובאחריות דסק שירות הלקוחות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 04/12/2023 " בגין חוסר במסמכים הנדרשים" כמו"כ ישנו במערכת מספר רב של פעמים של דחיה מאיכות הסביבה. אגף שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 11/05/2023		

אגף תברואה – הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 06/12/2023 "יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה בתאריך 04/12/2023 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". דרכים- הבקשה נדחתה בתאריך 07/09/2023 " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". הוראות בינוי יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות ע"פ המותר בתכנית סעיף 4.1.2.א. יש להוסיף פריסת גדרות מוצעות וקיימות ולעמוד במותר בתכנית סעיף 4.1.2.א. חיזוק מבנים ע"פ סעיף 4.1.2(ז) "היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה". בפתיחת התיק הוגשה הצהרת מהנדס מוטעית, שהתכנית אינה דורשת התניה לבדיקה. יש להגיש הצהרת מהנדס חדשה. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית הבניה יהיה עד 45 (%) מתא שטח). יש להציג חישוב של תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ט) "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. שלביות הבניה ע"פ סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים".		

התכנית הינה עבור 2 המבנים בחלקה, בעוד שמוצע בניה רק עבור בניין מס' 2, ע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות הבניה. 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. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		
הבקשה מובאת לדחייה מהסיבות הבאות : אי הצגה נכונה של השטחים. תנאים טרם דיון טרם הושלמו. אי הצגת חישוב תכסית ומי נגר. תצהיר מהנדס מוטעה. מספר יחידות דיור ע"פ טבלה מס' 5 מספר יח"ד המותר הינו 6. ע"פ היתר קיימות 2 יח"ד בקומת הקרקע. כעת מוצעות 4 יח"ד נוספות. יש להסיר כניסות נוספות לדירה שכן הדבר מהווה תוספת יח"ד.	05/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ממ"דים בקומת הקרקע ובקומה א', קיימים 2 ממ"דים ע"פ היתר, כעת הממ"דים הקיימים מוצגים כחדר רגיל בעוד שאזור אחר בדירה מוצג כממ"ד קיים, באם רוצים להציע ממ"ד במיקום שונה יש להראות מוצע והריסה כנדרש. כמו"כ ניתן לראות ע"פ ה-gis שחדר הממ"ד המוצג כקיים הינו חדר רגיל בעל 2 חלונות, המצג ע"ג ההרמוניקה הינו מצג שווא ואינו משקף את המציאות. כמו"כ מוצעים 4 ממ"דים עבור 2 יח"ד כדלהלן: בקומת הקרקע ובקומה א' מוצע הרחבה לתוספת יח"ד אחת (דירת בעלת 2 מפלסים) בה מוצעים 2 ממ"דים. בקומה ב' ובקומה ג' מוצע תוספת יח"ד אחת (דירת בעלת 2 מפלסים) בה מוצעים 2 ממ"דים. לא ניתן לקבל יותר מחדר מוגן אחד לדירה וכן שטח חדר ממ"ד יעמוד בתקנות 9 מ"ר נטו ו12 מ"ר ברוטו. כמו"כ עבור 2 יח"ד חדשות מוצע 2 ממ"דים, עומד במותר. יש להראות חתך נוסף באזור המדרגות של הדירות הנ"ל ע"מ להבין איך הדבר עובד בפועל, ע"פ השרטוט אין אפשרות לעלות מקומת הקרקע לקומה א' והדבר מהווה תוספת של יח"ד. שטחי בניה שטחים מותרים ע"פ התכנית: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הינו 820 מ"ר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 100 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 486 מ"ר. שטחים ע"פ היתר קודם: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת 217.4 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 27 מ"ר		

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 37.5 מ"ר שטחים מוצגים ע"ג ההרמוניקה : עיקרי קיים 187.72 מ"ר. עיקרי מוצע 402.09 מ"ר. סה"כ 589.81 מ"ר. שירות קיים 63.51 מ"ר שירות מוצע 377.64 מ"ר סה"כ 441.59 מ"ר הערות חשובות בעניין השטחים : קומת חניה מס' 2- אינה מופיעה כלל בחישוב השטחים, יש להוסיף את כל חישוב הקומה כנדרש. לא ניתן לקבל 2 ממ"דים לדירה כפורט בהרחבה בסעיף ממ"דים. פירי מעלית, נדרש לחשב כשירות בקומת הקרקע כולל עובי קירות. ישנו חלל באמצע הדירות אשר נוצר כתוצאה מתוספת הדירה, לא ניתן להציע חלל זה באמצע המבנה ויש להציעו כחלק מהדירה. בקומת הגג יש לחשב גרם מדרגות ופודסט כשירות. חישוב מרפסות מקורות כשטח עיקרי . אין הפרדה בחישוב השטחים בטבלה 1 בין תת הקרקע למעל לקרקע בחישוב סה"כ . יש להתאים שטחים קיימים ע"ג ההרמוניקה לקיימים ע"פ היתר מס' 2002/46.2 .		

מרפסות מרפסות זיז בעומק של מעל 2 מ' יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה וזאת בנוסף להצהרת מהנדס. מרפסת בקומה א' מוצעת תואמת לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת בקומה ב' מוצעת בהתאם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת בקומה ג' מוצעת שלא בהתאם לנספח הבינוי, כמו"כ ניתן לראות שלא מדובר במרפסת גג כפי המצוין ע"כ לא ניתן לאשר ויש להיצמד ע"פ הנספח. מדובר בתכנית מחוזית שהופקדה לאחר 2010 כך שמרפסות מקורות נדרש לחשב כעיקרי. תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה נעשתה בתהליך פתיחת התיק במסגרת ובאחריות דסק שירות הלקוחות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 04/12/2023 " בגין חוסר במסמכים הנדרשים" כמו"כ ישנו במערכת מספר רב של פעמים של דחיה מאיכות הסביבה. אגף שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 11/05/2023 אגף תברואה – הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 06/12/2023 "יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה בתאריך 04/12/2023 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". דרכים- הבקשה נדחתה בתאריך 07/09/2023 " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". הוראות בינוי		

יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות ע"פ המותר בתכנית סעיף 4.1.2.א. י ש להוסיף פריסת גדרות מוצעות וקיימות ולעמוד במותר בתכנית סעיף 4.1.2.א. חיזוק מבנים ע"פ סעיף 4.1.2(ז) "היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה". בפתיחת התיק הוגשה הצהרת מהנדס מוטעית, שהתכנית אינה דורשת התניה לבדיקה. יש להגיש הצהרת מהנדס חדשה. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית הבניה יהיה עד 45 (%) מתא שטח). יש להציג חישוב של תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ט) "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש". יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. שלביות הבניה ע"פ סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". התכנית הינה עבור 2 המבנים בחלקה, בעוד שמוצע בניה רק עבור בניין מס' 2, ע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות הבניה. 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. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 801258 תחילת תוקף : 31/01/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב ממספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 5166/ב מק/5022/א סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת כדלהלן : מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, ראה פרוט בסעיף קומות. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת, ראה פרוט בסעיף קווי בניין. נספח בינוי	05/03/2024	חוות דעת תכנונית

הבינוי המבוקש תואם ברובו לנספח הבינוי , ע"כ עומד במותר. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2021/6887 שאושר בתאריך 12/12/2021 לא נמצאו חריגות מקווי הבניין. מספר קומות ע"פ טבלה מס' 5 מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת הוא 4 ומתחת הכניסה הקובעת הוא 2. מספר הקומות הקיים ע"פ היתר הינו 2 קומות, כעת מבוקש הכשרה של קומה קיימת ותוספת קומה, סה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. כמו"כ מוצע 2 קומות חניה בתת הקרקע, עומד במותר. גבהים ע"פ טבלה מס' 5 גובה המותר למבנה הינו 12 מ' (מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ מעקה תקני) גובה המבנה המוצע הינו 12 מ', עומד במותר. מספר יחידות דיור ע"פ טבלה מס' 5 מספר יח"ד המותר הינו 6. ע"פ היתר קיימות 2 יח"ד בקומת הקרקע. כעת מוצעות 4 יח"ד נוספות. יש להסיר כניסות נוספות לדירה שכן הדבר מהווה תוספת יח"ד. ממ"דים בקומת הקרקע ובקומה א', קיימים 2 ממ"דים ע"פ היתר, כעת הממ"דים הקיימים מוצגים כחדר רגיל בעוד שאזור אחר בדירה		

מוצג כממ"ד קיים, באם רוצים להציע ממ"ד במיקום שונה יש להראות מוצע והריסה כנדרש. כמו"כ ניתן לראות ע"פ ה gis שחדר הממ"ד המוצג כקיים הינו חדר רגיל בעל 2 חלונות, המצג ע"ג ההרמוניקה הינו מצג שווא ואינו משקף את המציאות. כמו"כ מוצעים 4 ממ"דים עבור 2 יח"ד כדלהלן : בקומת הקרקע ובקומה א' מוצע הרחבה לתוספת יח"ד אחת (דירת בעלת 2 מפלסים) בה מוצעים 2 ממ"דים. בקומה ב' ובקומה ג' מוצע תוספת יח"ד אחת(דירת בעלת 2 מפלסים) בה מוצעים 2 ממ"דים. לא ניתן לקבל יותר מחדר מוגן אחד לדירה וכן שטח חדר ממ"ד יעמוד בתקנות 9 מ"ר נטו ו121 מ"ר ברוטו. כמו"כ עבור 2 יח"ד חדשות מוצע 2 ממ"דים, עומד במותר. יש להראות חתך נוסף באזור המדרגות של הדירות הנ"ל ע"מ להבין איך הדבר עובד בפועל, ע"פ השרטוט אין אפשרות לעלות מקומת הקרקע לקומה א' והדבר מהווה תוספת של יח"ד. שטחי בניה שטחים מותרים ע"פ התכנית : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הינו 820 מ"ר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 100 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 486 מ"ר. שטחים ע"פ היתר קודם : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת 217.4 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 27 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 37.5 מ"ר שטחים מוצגים ע"ג ההרמוניקה :		

עיקרי קיים 187.72 מ"ר. עיקרי מוצע 402.09 מ"ר. סה"כ 589.81 מ"ר. שירות קיים 63.51 מ"ר שירות מוצע 377.64 מ"ר סה"כ 441.59 מ"ר הערות חשובות בעניין השטחים : קומת חניה מס' 2- אינה מופיעה כלל בחישוב השטחים, יש להוסיף את כל חישוב הקומה כנדרש. לא ניתן לקבל 2 ממ"דים לדירה כפורט בהרחבה בסעיף ממ"דים. פירי מעלית, נדרש לחשב כשירות בקומת הקרקע כולל עובי קירות. ישנו חלל באמצע הדירות אשר נוצר כתוצאה מתוספת הדירה, לא ניתן להציע חלל זה באמצע המבנה ויש להציעו כחלק מהדירה. בקומת הגג יש לחשב גרם מדרגות ופודסט כשירות. חישוב מרפסות מקורות כשטח עיקרי . אין הפרדה בחישוב השטחים בטבלה 1 בין תת הקרקע למעל לקרקע בחישוב סה"כ . יש להתאים שטחים קיימים ע"ג ההרמוניקה לקיימים ע"פ היתר מס' 2002/46.2 . מרפסות מרפסות זיז בעומק של מעל 2 מ' יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה וזאת בנוסף להצהרת מהנדס.		

מרפסת בקומה א' מוצעת תואמת לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת בקומה ב' מוצעת בהתאם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת בקומה ג' מוצעת שלא בהתאם לנספח הבינוי, כמו"כ ניתן לראות שלא מדובר במרפסת גג כפי המצוין ע"כ לא ניתן לאשר ויש להיצמד ע"פ הנספח . מדובר בתכנית מחוזית שהופקדה לאחר 2010 כך שמרפסות מקורות נדרש לחשב כעיקרי. תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה נעשתה בתהליך פתיחת התיק במסגרת ובאחריות דסק שירות הלקוחות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 04/12/2023 " בגין חוסר במסמכים הנדרשים" כמו"כ ישנו במערכת מספר רב של פעמים של דחיה מאיכות הסביבה. אגף שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 11/05/2023 אגף תברואה – הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 06/12/2023 "יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה בתאריך 04/12/2023 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". דרכים- הבקשה נדחתה בתאריך 07/09/2023 " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". הוראות בינוי יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות ע"פ המותר בתכנית סעיף 4.1.2.א. י ש להוסיף פריסת גדרות מוצעות וקיימות ולעמוד במותר בתכנית סעיף 4.1.2.א. חיזוק מבנים ע"פ סעיף 4.1.2(ז) "היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה".		

בפתיחת התיק הוגשה הצהרת מהנדס מוטעית, שהתכנית אינה דורשת התניה לבדיקה. יש להגיש הצהרת מהנדס חדשה. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית הבניה יהיה עד 45 (%) מתא שטח). יש להציג חישוב של תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ט) "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. שלביות הבניה ע"פ סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". התכנית הינה עבור 2 המבנים בחלקה, בעוד שמוצע בניה רק עבור בניין מס' 2, ע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות הבניה. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	6	תשלום אגרת בניה
	7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	10	אישור שירותי הכבאות
	11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	12	תנאי למתן תוקף יהיה אטימת הבניה המסומנת לאטימה לפי המסומן בנספח הבינוי
	13	אישור רישום תצ"ר
	14	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 02/05/2024 ברשות הרישוי. החלטת הוועדה- לדחות במתכונת המוצעת.

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "אי עמידה בשלביות ביצוע".

לא הוגשו התנגדויות.

יש לתקן הערות מינוריות שנותרו כמסומן ע"ג הרמוניקה b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2000/0458.04</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבת לבנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת ציון מוזס חפציבה
עורך הבקשה	אדריכל סרי לוי נעם
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

דרך בית לחם 90 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30001	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
30001ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
6211	תחילת תוקף	24/03/2000			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה המיועדת לשימור הכוללת 2 מבנים כאשר המבנה החיצוני מיועד לחנות והמבנה הפנימי למגורים וכולל 6 יח"ד עבור יח"ד מספר 1 ו 2 אשר אוחדו בבקשה 2000/458.4 מבקשים תוספת בניה בקומה חדשה המבוקשת.

למבנה ניתן היתר בניה אחרון בת.ב 2000/458.2

הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה בקווי בניין - בניה בתחום המבנה הקיים שחורג מקווי הבניין

תוספת קומה - הכשרת בור במים למגורים יוצר קומה רביעית במבנה

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 21.9.2021 כאשר הוגשה התנגדות אחת

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

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 לעניין השלמת הקלות כמותיות שמכוחן מבוקשת תוספת הבניה, הקלה לתוספת שטחים מכוח 6% ו 2.5% לצורך תוספת קומה. הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שנדונה בוועדת משנה בתאריך 06/07/2022 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת כיוון שלא מולאו כלל התנאים לדיון, לא הוצג הסבר שטחים מדויק ונדרש השלמת פרסום. חישוב השטחים תוקן בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של כל דייר כך שהמוצע עומד במותר. הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר השלמת התנאים הנדרשים : -אישור שימור אושר בתאריך 27/10/2024. -אישור איכות הסביבה אושר בתאריך 30/07/2024. -אישור שפ"ע אושר בתאריך 08/04/2024. הוגשו הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף ע"ג תכנית מתוקנת הכוללת את תיקון הערות הבדיקה, ולכן הבקשה מובאת לדיון חוזר. בינוי : עבור דירות 1-2 אשר אוחדו בתיק קודם 2000/458.02 מבקשים בקומת בור המים מפלס 3.06- תוספת בניה בקומה חדשה המבוקשת מכוח הקלה שפורסמה לעניין " תוספת קומה - הכשרת בור במים למגורים יוצר קומה רביעית במבנה" כאשר הגישה לקומה זו ע"י גרם מדרגות פנימי המקשר ממפלס קומת הקרקע וזאת מכוח שטחי בניה נותרים לניצול. שטחי בניה :

בקשה זו כוללת שטחי תוספת בניה מכוח ייתרת שטחים לניצול מכוח הקלה בגין 2.5% תוספת קומה, והקלה כמותית של 6% וזאת ע"פ ההסבר המצורף בהרמוניקה אך בהליך הפרסום לא בוצעו הקלות אלו- הבקשה מובאת כעת לדיון עם קוד החלטה מסודר לביצוע פרסום משלים. להלן התייחסות לשטחי בניה נותרים לניצול בחלקה- לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות כ 75% משטח החלקה ($479.25 = 75\% \times 639$ מ"ר) וכן ניתן להוסיף לשטח זה 3% היות ומדובר במגרש פינתי . עניין השטח המותר מכוח התוכנית נבחן ומוצג ע"ג ההרמוניקה- לא רלוונטי לבקשה זו בשלב זה כיוון שהבקשה מציעה תוספת שטחי בניה מכוח הקלות כמותיות. -להלן התייחסות לשטחי בניה מכוח הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה ניתן לבקש 2.5% משטח החלקה ($15.9 = 2.5\% \times 639$ מ"ר) המהווה כ-15.9 מ"ר. כאשר שטח זה מתחלק ל- 2 דירות קומת הקרקע היות ומדובר במבקש אחד אשר איחד את הדירות לכן ניתן לממש את כל השטח מהקלה זו . יש לציין כי ניתן לבקש הקלה נוספת בגין קומה לדירות הגג ולכן ההקלה מתחלק רק לדירות קומת הקרקע כאשר דירות הגג ירצו לממש הקלה זו יממשו בנפרד. -להלן התייחסות לשטחי בניה מכוח הקלה כמותית של 6% ניתן לבקש 6% משטח החלקה ($38.34 = 6\% \times 639$ מ"ר) המהווה כ- 38.34 מ"ר כאשר שטח זה מתחלק ל-6 תת חלקות- החישוב תוקן לפי החלק היחסי של כל אחד ברכוש המשותף בהתאם לנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	24/03/2025	חוות דעת תכנונית

6211 תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שנדונה בוועדת משנה בתאריך 06/07/2022 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת כיוון שלא מולאו כלל התנאים לדיון, לא הוצג הסבר שטחים מדויק ונדרש השלמת פרסום. חישוב השטחים תוקן בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של כל דייר כך שהמוצע עומד במותר. הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר השלמת התנאים הנדרשים : -אישור שימור אושר בתאריך 27/10/2024. -אישור איכות הסביבה אושר בתאריך 30/07/2024. -אישור שפ"ע אושר בתאריך 08/04/2024. הוגשו הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף ע"ג תכנית מתוקנת הכוללת את תיקון הערות הבדיקה, ולכן הבקשה מובאת לדיון חוזר. בינוי : עבור דירות 1-2 אשר אוחדו בתיק קודם 2000/458.02 מבקשים בקומת בור המים מפלס 3.06- תוספת בניה בקומה חדשה המבוקשת מכוח הקלה שפורסמה לעניין " תוספת קומה - הכשרת בור במים למגורים יוצר קומה רביעית במבנה" כאשר הגישה לקומה זו ע"י גרם מדרגות פנימי המקשר ממפלס קומת הקרקע וזאת מכוח שטחי בניה נותרים לניצול. שטחי בניה : בקשה זו כוללת שטחי תוספת בניה מכוח ייתרת שטחים לניצול מכוח הקלה בגין 2.5% תוספת קומה, והקלה כמותית של 6% וזאת ע"פ ההסבר המצורף בהרמוניקה אך בהליך הפרסום לא בוצעו הקלות אלו- הבקשה מובאת כעת לדיון עם קוד החלטה מסודר לביצוע פרסום משלים.		

להלן התייחסות לשטחי בניה נותרים לניצול בחלקה- לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות כ 75% משטח החלקה ($479.25 = 75\% \times 639$ מ"ר) וכן ניתן להוסיף לשטח זה 3% היות ומדובר במגרש פינתי . עניין השטח המותר מכוח התוכנית נבחן ומוצג ע"ג ההרמוניקה- לא רלוונטי לבקשה זו בשלב זה כיוון שהבקשה מציעה תוספת שטחי בניה מכוח הקלות כמותיות. -להלן התייחסות לשטחי בניה מכוח הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה ניתן לבקש 2.5% משטח החלקה ($15.9 = 2.5\% \times 639$ מ"ר) המהווה כ-15.9 מ"ר. כאשר שטח זה מתחלק ל- 2 דירות קומת הקרקע היות ומדובר במבקש אחד אשר איחד את הדירות לכן ניתן לממש את כל השטח מהקלה זו . יש לציין כי ניתן לבקש הקלה נוספת בגין קומה לדירות הגג ולכן ההקלה מתחלק רק לדירות קומת הקרקע כאשר דירות הגג ירצו לממש הקלה זו יממשו בנפרד. -להלן התייחסות לשטחי בניה מכוח הקלה כמותית של 6% ניתן לבקש 6% משטח החלקה ($38.34 = 6\% \times 639$ מ"ר) המהווה כ- 38.34 מ"ר כאשר שטח זה מתחלק ל-6 תת חלקות- החישוב תוקן לפי החלק היחסי של כל אחד ברכוש המשותף בהתאם לנדרש.		

מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות יוזן ע"י הבוחן גבהים		

יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		

התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
יש לתקן את חישוב השטחים בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של כל דייר כך שהמוצע יעמוד במותר. יצוין כי בפני הועדה עומדות 2 בקשות נוספות באותו בנין כך שהתמונה המלאה עומדת בפני הועדה. הוועדה מקבלת את טענת המתנגד בתיק 2000/458.03 לפיה יש לבחון את חלוקת הזכויות עפ"י החלק היחסי בשטח המשותף ובהתאם מנחה לחשב בצורה זו בכל שלשת התיקים בבנין . הוועדה אכן נוהגת לחלק את הזכויות בין הדירות עפ"י מספר דירות , אך בהמשך להחלטת וועדת הערר במקרה הנדון מחלקת הרישוי יכולה לעשות את החלוקה עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף ללא קושי ולכן הועדה מקבלת את המלצת מחלקת הרישוי וקובעת כי כך יש לפעול. הבקשה מובאת לדחיה וזאת כי לא הגישו אישור שימור , שפ"ע ואיכות סביבה המהווה אישור ראשוני לשיבוץ הבקשה לדיון וכן לא הוכח סופי מקור הזכויות	06/07/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מה גם שלא הגישו הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף כך שלאחר הגשת תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a תובא הבקשה לדיון חוזר . להלן פרוט הבינוי המבוקש בינוי : עבור דירות 21 אשר אוחדו בתיק קודם 2000/458.02 מבקשים בקומת בור המים מפלס 3.06- תוספת בניה בקומה חדשה המבוקשת מכח הקלה שפורסמה לעניין " תוספת קומה - הכשרת בור במים למגורים יוצר קומה רביעית במבנה" כאשר הגישה לקומה זו ע"י גרם מדרגות פנימי המקשר ממפלס קומת הקרקע וזאת מכוח שטחי בניה נותרים לניצול הסכמות לבינוי בשטח משותף : נדרשים להגיש הסכמות של 2/3 מבעלי החלקה עבור השימוש המבוקש ברכוש המשותף . שטחי בניה : בקשה זו כוללת שטחי תוספת בניה מכח ייתרת שטחים לניצול מכוח הקלה בגין 2.5% תוספת קומה , והקלה כמותית של 6% וזאת ע"פ ההסבר המצורף בהרמוניקה אך בהליך הפרסום לא בוצעו הקלות אלו- יש לבצע פרסום משלים לאחר ביצוע כלל התיקונים וקבלת אישורי המחלקות. להלן התייחסות לשטחי בניה נותרים לניצול בחלקה לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות כ 75% משטח החלקה ($479.25 = 75\% \times 639$ מ"ר) וכן ניתן להוסיף לשטח זה 3% היות ומדובר במגרש פינתי . עורך הבקשה מוסיף שטח של 25 מ"ר בחישוב המפורט לעניין השטחים המוצג בהרמוניקה כאשר שטח זה מתייחס לחנות בלבד ולפי תב"ע 6211 ואינו קשור למגורים ולכן יש להסיר מהחישוב לפי תשריט בית משותף המבנה המאושר כולל שטח של 426.8 מ"ר כאשר עורך הבקשה מתייחס לשטח בנוי של 483.88 מ"ר – יש להציג הסבר למקור שטח זה לרבות התייחסות לתשריט בית משותף הכולל את שטח החנות המקורי וכן התרים מאוחרים יותר שניתנו כולל המצב הקיים לפי תכנית מדידה ויש לציין כי לדירות הגג קיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב 2000/458.3 כאשר יש להתייחס למבוקש בבקשה זו ולהציג כנדרש בתוכניות . השטח הנותר מתחלק לכל בעלי הזכות בקרקע בהם 6 במספר) לא כולל החנות שלה יש תב"ע נקודתית המאפשרת תוספת בניה כמובן ע"פ החלק היחסי של כל אחד ברכוש המשותף. היות ולדירת המבוקש יש 2 דירות בקומת הקרקע אשר אוחדו לכן מותר לו לנצל את שטח 2 הדירות בבקשה הנוכחית יש לציין כי השכן בקומת הגג בשם אוחנה בנימין מבקש לנצל את השטח הנותר לו כולל ויתור זכויות של 4.04 מהשכן בדירה 4		

אטיאס שולמית בבקשה 2000/458.3 כאשר יש להתאים את השטח המבוקש בבקשה זו יש לתקן את החישוב השטחים בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף . להלן התייחסות לשטחי בניה מכח הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה ניתן לבקש 2.5% משטח החלקה ($2.5\% \times 639 = 15.9$ מ"ר) המהווה כ-15.9 מ"ר כאשר שטח זה מתחלק ל-2 דירות קומת הקרקע היות ומדובר במבקש אחד אשר איחד את הדירות לכן ניתן לממש את כל השטח מהקלה זו . יש לציין כי ניתן לבקש הקלה נוספת בגין קומה לדירות הגג ולכן ההקלה מתחלק רק לדירות קומת הקרקע כאשר דירות הגג ירצו לממש הקלה זו יממשו בנפרד. להלן התייחסות לשטחי בניה מכח הקלה כמותית של 6% ניתן לבקש 6% משטח החלקה ($6\% \times 639 = 38.34$ מ"ר) המהווה כ-38.34 מ"ר כאשר שטח זה מתחלק ל-6 תת חלקות . כך שיש לתקן את החישוב כך שמחלקים הקלה זו בין בעלי הזכות בנכס לפי החלק היחסי של כל אחד ברכוש המשותף. הערה : יש לציין כי לא פורסמו הקלות לתוספת שטח בגין 2.5% לתוספת קומה ו-6% הקלה כמותית ויש לבצע פרסום משלים לאחר הגשת תכנית מתוקנת הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף כאשר לא הגישו הסכמות שכנים – יש להגיש 2/3 מבעלי הזכות בנכס . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תכנית a שימור : לא התקבל אישור מחלקת השימור וזאת מכיוון והמערכת אישרה אוטומטי – יש לקבל אישור שימור טרם החזרת הבקשה לדיון חוזר וכן אישור של מחלקת איכות הסביבה ומחלקת שפ"ע שלא התקבל בפתיחת הבקשה . ממ"ד : בתאור הבקשה נרשם כי מבקשים תוספת ממ"ד כאשר בפועל בהרמוניקה אין התייחסות לתוספת זו ויש להסיר מהבקשה התייחסות לתוספת הממ"ד . תוקף החלטה הנו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	13/06/2022	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית		

הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 3770 הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד , תחילת תוקף 30.6.1999 בכפיפות למתאר 62 . תכנית 6211 חלה בחלקה זו אולם מתייחסת לבניין מס' 2 וע"כ אינה רלוונטית. להלן התייחסות לסעיפים הנדרשים לבחינת הבקשה סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 8 להוראות התוכנית סעיף זה בוטל ע"י וועדה מחוזית. נספח בינוי : התכנית כוללת נספחים עקרוניים. קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שניתן לראות כי המבנה הקיים חורג מקו בנין כאשר לפי הוראות התב"ע יש הנחיות מסודרות בסעיף 11.5 לנושא קווי הבנין האומר כי בתוספת בניה לבנין קיים החורג מקו בנין תהא הוועדה רשאית להתיר חריגה מקו בנין בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום הקלה ומשלוח הודעות – בוצע פרסום מתאים, ניתן לאשר. גובה : לפי סעיף 10.2 להוראות התוכנית גובה המבנה לא יעלה על 11 מטר מפני הקרקע הסופים , בבקשה הנוכחית מבקשים קומה תת קרקעית ולכן אין התייחסות לגובה המבנה . מספר קומות : לפי סעיף 11.2 להוראות התוכנית מספר הקומות המותרות הם 3 קומות המבנה המאושר כולל 3 קומות כך שעכשיו מבקשים קומה נוספת למגורים פורסמה הקלה בדבר "....." לפי תקנות החוק כאשר המבנה כולל 3 קומות ניתן להוסיף עוד 2 קומות בהקלה כך שקומה אחת מיועדת לניצול לדירות קומת הקרקע והקומה השניה היא לדירות הגג . בבקשה הנוכחית מבקשים קומה אחת לדירה בקומת הקרקע כנדרש בינוי : עבור דירות 201 אשר אוחדו בתיק קודם 2000/458.02 מבקשים בקומת בור המים מפלס 3.06- תוספת בניה בקומה חדשה המבוקשת מכח הקלה שפורסמה לעניין " תוספת קומה - הכשרת בור במים למגורים יוצר קומה רביעית במבנה" כאשר הגישה לקומה זו ע"י גרם מדרגות פנימי המקשר ממפלס קומת הקרקע וזאת מכוח שטחי בניה נותרים לניצול הסכמות לבינוי בשטח משותף : נדרשים להגיש הסכמות של 2/3 מבעלי החלקה עבור השימוש המבוקש ברכוש המשותף . שטחי בניה :		

בקשה זו כוללת שטחי תוספת בניה מכח הקלה של 2.5% תוספת קומה , והקלה כמותית של 6% מכוח הקלה בגין 2.5% תוספת קומה , והקלה כמותית של 6% זאת ע"פ ההסבר המצורף בהרמוניקה אך בהליך הפרסום לא בוצעו הקלות אלו- יש לבצע פרסום משלים לאחר ביצוע כלל התיקונים וקבלת אישורי המחלקות. להלן התייחסות לשטחי בניה נותרים לניצול בחלקה לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות כ 75% משטח החלקה ($479.25 = 75\% \times 639$ מ"ר) וכן ניתן להוסיף לשטח זה 3% היות ומדובר במגרש פינתי . עורך הבקשה מוסיף שטח של 25 מ"ר בחישוב המפורט לעניין השטחים המוצג בהרמוניקה כאשר שטח זה מתייחס לחנות בלבד ולפי תב"ע 6211 ואינו קשור למגורים ולכן יש להסיר מהחישוב לפי תשריט בית משותף המבנה המאושר כולל שטח של 426.8 מ"ר כאשר עורך הבקשה מתייחס לשטח בנוי של 483.88 מ"ר – יש להציג הסבר למקור שטח זה לרבות התייחסות לתשריט בית משותף הכולל את שטח החנות המקורי וכן התרים מאוחרים יותר שניתנו כולל המצב הקיים לפי תכנית מדידה ויש לציין כי לדירות הגג קיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב 2000/458.3 כאשר יש להתייחס למבוקש בבקשה זו ולהציג כנדרש בתוכניות . השטח הנותר מתחלק לכל בעלי הזכות בקרקע בהם 6 במספר) לא כולל החנות שלה יש תב"ע נקודתית המאפשרת תוספת בניה . היות ולדירת המבקש יש 2 דירות בקומת הקרקע אשר אוחדו לכן נותר לו לנצל את שטח 2 הדירות בבקשה הנוכחית יש לציין כי השכן בקומת הגג בשם אוחנה בנימין מבקש לנצל את השטח הנותר לו כולל ויתור זכויות של 4.04 מהשכן בדירה 4 אטיאס שולמית בבקשה 2000/458.3 כאשר יש להתאים את השטח המבוקש בבקשה זו להלן התייחסות לשטחי בניה מכח הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה ניתן לבקש 2.5% משטח החלקה ($15.9 = 2.5\% \times 639$ מ"ר) המהווה כ-15.9 מ"ר כאשר שטח זה מתחלק ל-2 דירות קומת הקרקע היות ומדובר במבקש אחד אשר איחד את הדירות לכן ניתן לממש את כל השטח מהקלה זו . יש לציין כי ניתן לבקש הקלה נוספת בגין קומה לדירות הגג ולכן ההקלה מתחלק רק לדירות קומת הקרקע כאשר דירות הגג ירצו לממש הקלה זו יממשו בנפרד . להלן התייחסות לשטחי בניה מכח הקלה כמותית של 6% ניתן לבקש 6% משטח החלקה ($38.34 = 6\% \times 639$ מ"ר) המהווה כ-38.34 מ"ר		

כאשר שטח זה מתחלק ל-6 תת חלקות . כך שעבור כל תת חלקה יש לניצול מהקלה זו 6.39 מ"ר היות ולדירת המבקש יש 2 דירות אשר אוחדו לכן נותר לו לנצל מהקלה זו 12.78 מ"ר . יש לצין כי שטח זה לא מתחלק לתת חלקה מספר 7 המיועדת לחנות וזאת כי לה תב"ע נקודתית אשר לא מאפשרת הקלה זו הערה : יש לצין כי לא פורסמו הקלות לתוספת שטח בגין 2.5% לתוספת קומה ו-6% הקלה כמותית ויש לבצע פרסום משלים לאחר הגשת תכנית מתוקנת הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף כאשר לא הגישו הסכמות שכנים – יש להגיש 2/3 מבעלי הזכות בנכס . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תכנית a שימור : לא התקבל אישור מחלקת השימור וזאת מכיוון והמערכת אישרה אוטומטי – יש לקבל אישור שימור טרם החזרת הבקשה לדיון חוזר וכן אישור של מחלקת איכות הסביבה ומחלקת שפ"ע שלא התקבל בפתחת הבקשה . ממ"ד : בתאור הבקשה נרשם כי מבקשים תוספת ממ"ד כאשר בפועל בהרמוניקה אין התייחסות לתוספת זו ויש להסיר מהבקשה התייחסות לתוספת הממ"ד . התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה להיות שותפה בהסדר בין המבקש לכל הדיירים		
הבקשה מובאת לדחיה וזאת כי לא הגישו אישור שימור , שפ"ע ואיכות סביבה המהווה אישור ראשוני לשיבוץ הבקשה לדיון וכן לא הוכח סופי מקור הזכויות מה גם שלא הגישו הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף כך שלאחר הגשת תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a תובא הבקשה לדיון חוזר . להלן פרוט הבינוי המבוקש בינוי :	13/06/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עבור דירות 21 אשר אוחדו בתיק קודם 2000/458.02 מבקשים בקומת בור המים מפלס 3.06- תוספת בניה בקומה חדשה המבוקשת מכח הקלה שפורסמה לעניין " תוספת קומה - הכשרת בור במים למגורים יוצר קומה רביעית במבנה" כאשר הגישה לקומה זו ע"י גרם מדרגות פנימי המקשר ממפלס קומת הקרקע וזאת מכוח שטחי בניה נותרים לניצול הסכמות לבינוי בשטח משותף : נדרשים להגיש הסכמות של 2/3 מבעלי החלקה עבור השימוש המבוקש ברכוש המשותף . שטחי בניה : בקשה זו כוללת שטחי תוספת בניה מכח ייתרת שטחים לניצול מכוח הקלה בגין 2.5% תוספת קומה , והקלה כמותית של 6% וזאת ע"פ ההסבר המצורף בהרמוניקה אך בהליך הפרסום לא בוצעו הקלות אלו- יש לבצע פרסום משלים לאחר ביצוע כלל התיקונים וקבלת אישורי המחלקות. להלן התייחסות לשטחי בניה נותרים לניצול בחלקה לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות כ 75% משטח החלקה ($479.25 = 75\% \times 639$ מ"ר) וכן ניתן להוסיף לשטח זה 3% היות ומדובר במגרש פינתי . עורך הבקשה מוסיף שטח של 25 מ"ר בחישוב המפורט לעניין השטחים המוצג בהרמוניקה כאשר שטח זה מתייחס לחנות בלבד ולפי תב"ע 6211 ואינו קשור למגורים ולכן יש להסיר מהחישוב לפי תשריט בית משותף המבנה המאושר כולל שטח של 426.8 מ"ר כאשר עורך הבקשה מתייחס לשטח בנוי של 483.88 מ"ר – יש להציג הסבר למקור שטח זה לרבות התייחסות לתשריט בית משותף הכולל את שטח החנות המקורי וכן התרים מאוחרים יותר שניתנו כולל המצב הקיים לפי תכנית מדידה ויש לציין כי לדירות הגג קיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב 2000/458.3 כאשר יש להתייחס למבוקש בבקשה זו ולהציג כנדרש בתוכניות . השטח הנותר מתחלק לכל בעלי הזכות בקרקע בהם 6 במספר) לא כולל החנות שלה יש תב"ע נקודתית המאפשרת תוספת בניה . היות ולדירת המבקש יש 2 דירות בקומת הקרקע אשר אוחדו לכן נותר לו לנצל את שטח 2 הדירות בבקשה הנוכחית יש לציין כי השכן בקומת הגג בשם אוחנה בנימין מבקש לנצל את השטח הנותר לו כולל ויתור זכויות של 4.04 מהשכן בדירה 4 אטיאס שולמית בבקשה 2000/458.3 כאשר יש להתאים את השטח המבוקש בבקשה זו להלן התייחסות לשטחי בניה מכח הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה		

ניתן לבקש 2.5% משטח החלקה ($2.5\% \times 639 = 15.9$ מ"ר) המהווה 15.9 מ"ר כאשר שטח זה מתחלק ל 2 דירות קומת הקרקע היות ומדובר במבקש אחד אשר איחד את הדירות לכן ניתן לממש את כל השטח מהקלה זו . יש לציין כי ניתן לבקש הקלה נוספת בגין קומה לדירות הגג ולכן ההקלה מתחלק רק לדירות קומת הקרקע כאשר דירות הגג ירצו לממש הקלה זו יממשו בנפרד. להלן התייחסות לשטחי בניה מכח הקלה כמותית של 6% ניתן לבקש 6% משטח החלקה ($6\% \times 639 = 38.34$ מ"ר) המהווה 38.34 מ"ר כאשר שטח זה מתחלק ל 6 תת חלקות . כך שעבור כל תת חלקה יש לניצול מהקלה זו 6.39 מ"ר היות ולדירת המבקש יש 2 דירות אשר אוחדו לכן נותר לו לנצל מהקלה זו 12.78 מ"ר . יש לציין כי שטח זה לא מתחלק לתת חלקה מספר 7 המיועדת לחנות וזאת כי לה תב"ע נקודתית אשר לא מאפשרת הקלה זו הערה : יש לציין כי לא פורסמו הקלות לתוספת שטח בגין 2.5% לתוספת קומה ו 6% הקלה כמותית ויש לבצע פרסום משלים לאחר הגשת תכנית מתוקנת הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף כאשר לא הגישו הסכמות שכנים – יש להגיש 2/3 מבעלי הזכות בנכס . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תכנית a שימור : לא התקבל אישור מחלקת השימור וזאת מכיוון והמערכת אישרה אוטומטי – יש לקבל אישור שימור טרם החזרת הבקשה לדיון חוזר וכן אישור של מחלקת איכות הסביבה ומחלקת שפ"ע שלא התקבל בפתירת הבקשה . ממ"ד : בתאור הבקשה נרשם כי מבקשים תוספת ממ"ד כאשר בפועל בהרמוניקה אין התייחסות לתוספת זו ויש להסיר מהבקשה התייחסות לתוספת הממ"ד .		
חריגה בקווי בניין - בניה בתחום המבנה הקיים שחורג מקווי הבניין תוספת קומה - הכשרת בור במים למגורים יוצר קומה רביעית במבנה	31/08/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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 לפרסם לפי סעיף 149

לעניין השלמת הקלות כמותיות שמכוחן מבוקשת תוספת הבניה, הקלה לתוספת שטחים מכוח 6% ו 2.5% לצורך תוספת קומה.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שנדונה בוועדת משנה בתאריך 06/07/2022 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת כיוון שלא מולאו כלל התנאים לדיון, לא הוצג הסבר שטחים מדויק ונדרש השלמת פרסום.

חישוב השטחים תוקן בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של כל דייר כך שהמוצע עומד במותר.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר השלמת התנאים הנדרשים :

-אישור שימור אושר בתאריך 27/10/2024.

-אישור איכות הסביבה אושר בתאריך 30/07/2024.

-אישור שפ"ע אושר בתאריך 08/04/2024.

הוגשו הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף ע"ג תכנית מתוקנת הכוללת את תיקון הערות הבדיקה, ולכן הבקשה מובאת לדיון חוזר.

בינוי :

עבור דירות 11-2 אשר אוחדו בתיק קודם 2000/458.02 מבקשים בקומת בור המים מפלס 3.06- תוספת בניה בקומה חדשה המבוקשת מכוח הקלה שפורסמה לעניין " תוספת קומה - הכשרת בור במים למגורים יוצר קומה רביעית במבנה" כאשר הגישה לקומה זו ע"י גרם מדרגות פנימי המקשר ממפלס קומת הקרקע וזאת מכוח שטחי בניה נותרים לניצול.

שטחי בניה :

בקשה זו כוללת שטחי תוספת בניה מכוח ייתרת שטחים לניצול מכוח הקלה בגין 2.5% תוספת קומה, והקלה כמותית של 6% וזאת ע"פ ההסבר המצורף בהרמוניקה אך בהליך הפרסום לא בוצעו הקלות אלו- הבקשה מובאת כעת לדיון עם קוד החלטה מסודר לביצוע פרסום משלים.

להלן התייחסות לשטחי בניה נותרים לניצול בחלקה-

לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות כ 75% משטח החלקה ($479.25 = 75\% \times 639$ מ"ר) וכן ניתן להוסיף לשטח זה 3% היות ומדובר במגרש פינתי .

עניין השטח המותר מכוח התוכנית נבחן ומוצג ע"ג ההרמוניקה- לא רלוונטי לבקשה זו בשלב זה כיוון שהבקשה מציעה תוספת שטחי בניה מכוח הקלות כמותיות.

-להלן התייחסות לשטחי בניה מכוח הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה

ניתן לבקש 2.5% משטח החלקה ($15.9 = 2.5\% \times 639$ מ"ר) המהווה כ-15.9 מ"ר.

כאשר שטח זה מתחלק ל- 2 דירות קומת הקרקע היות ומדובר במבקש אחד אשר איחד את הדירות לכן ניתן לממש את כל השטח מהקלה זו .

יש לציין כי ניתן לבקש הקלה נוספת בגין קומה לדירות הגג ולכן ההקלה מתחלק רק לדירות קומת הקרקע כאשר דירות הגג ירצו לממש הקלה זו יממשו בנפרד.

-להלן התייחסות לשטחי בניה מכוח הקלה כמותית של 6%

ניתן לבקש 6% משטח החלקה ($38.34 = 6\% \times 639$ מ"ר) המהווה כ- 38.34 מ"ר

כאשר שטח זה מתחלק ל-6 תת חלקות- החישוב תוקן לפי החלק היחסי של כל אחד ברכוש המשותף בהתאם לנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1989/0847.06</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת לדירה בשתי קומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת יצחק שרה
עורך הבקשה	הנדסאי נורי אהרן רוני
מתכנן השלד	הנדסאי נורי אהרן רוני
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

אנטיגנוס 27, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	56	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			
5/14/04	תחילת תוקף	06/02/1975			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב אנטיגנוס 72, גוננים.

המבנה המקורי הינו בן 2 קומות, בעל 8 יח"ד.

היתרים קודמים שיצאו בחלקה:

- 2023/389 - נפתח תיק ברישוי טרם עלה לוועדה, 87/936.8- היתר לתוספת בניה עבור דירה 6,
87/936.7 היתר לתוספת בניה עבור דירות 5 ו 8, 87/936.6- היתר לתוספת בניה עבור דירות 5 ו 8,
87/936.5- היתר למרפסת, 87/936.4- היתר למרפסת, 87/936.3- היתר לתוספת בניה עבור דירה 5, -
87/936.2 היתר לתוספת בניה עבור דירה 3, 87/936.1- היתר לתוספת בניה עבור דירה 8,

87/936.00- לא נמצא היתר בארכיב.

בוצע הליך פרסום בתיק לפי סעיף 149 לחוק- לא התקבלו התנגדויות.

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	
07/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון. התיק מובא לדחייה לצורך השלמת תנאי א. סביבה, וכן לביצוע תיקונים בהרמוניקה. הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלם אישור ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 22/01/2025. קווי בניין המרפסת שבוקשה בחזית דרומית מעבר לגבול מגרש הוסרה מהבקשה, הבניה מוצעת בתוך גבולות מגרש, כנדרש. ע"ב הוסיף שרטוט +חישוב של זכויות הבניה כנדרש, ניתן לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין. שטח מותר לבניה ע"פ תרשים הינו 1142.68 מ"ר. 1142.83 מ"ר לכל דייר . $1142.68/8 =$ דירה 4 מבקש שטח דירה מקורי הינו 40.74 מ"ר, 102.08 מ"ר= 142.82-40.74 סה"כ מוצע 140.80 מ"ר, ניתן לאשר. שטחי שירות-

מוצע מחסן בשטח של 11.06 מ"ר, שטח הדירה 12+140.80=152.8 מ"ר שטח מחסן מותר לבניה : $152.8 * 8\% = 12.24$ מ"ר, מוצע 11.06 מ"ר, עומדים במותר. כניסות בוטלה הכניסה הנוספת בתת הקרקע- ניתן לאשר. הריסות הבניה שאינה בהיתר סומנה להריסה ומצוין "שלא כלול בהיתר זה"- כנדרש. ממ"דים מוצע ממ"ד בתת הקרקע, אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד וזאת כיוון שלדירה מעל המבקש קיים ממ"ד בהיתר מס' 87/936.3. חזיתות "פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית". ניתן לאשר הקלה זו בחזיתות בהם תוספות הבניה בקומה הראשונה נבנו באבן תלטיש. באם תוספות הבניה בקומה זו נבנו באבן פראית יש להציע אבן פראית- עפ"י תמונות שצורפו לבקשה נראה שרוב הבינוי קיים באבן תלטיש, ניתן לאשר את ההקלה לעניין החיפוי. בארכיב האופטי קיימים צילומים מהשטח.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד	03/04/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון. התיק מובא לדחייה לצורך השלמת תנאי א. סביבה, וכן לביצוע תיקונים בהרמוניקה. הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלם אישור ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 22/01/2025. קווי בניין המרפסת שבוקשה בחזית דרומית מעבר לגבול מגרש הוסרה מהבקשה, הבניה מוצעת בתוך גבולות מגרש, כנדרש. ע"ב הוסיף שרטוט +חישוב של זכויות הבניה כנדרש, ניתן לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין. שטח מותר לבניה ע"פ תרשים הינו 1142.68 מ"ר. $1142.68/8 = 142.83$ מ"ר לכל דייר . דירה 4 מבקש שטח דירה מקורי הינו 40.74 מ"ר, 102.08 מ"ר = $142.82 - 40.74$. סה"כ מוצע 140.80 מ"ר, ניתן לאשר. שטחי שירות- מוצע מחסן בשטח של 11.06 מ"ר, שטח הדירה $12 + 140.80 = 152.8$ מ"ר שטח מחסן מותר לבניה : $152.8 * 8\% = 12.24$ מ"ר, מוצע 11.06 מ"ר, עומדים במותר. כניסות בוטלה הכניסה הנוספת בתת הקרקע- ניתן לאשר. הריסות הבניה שאינה בהיתר סומנה להריסה ומצוין "שלא כלול בהיתר זה"- כנדרש. ממ"דים		

מוצע ממ"ד בתת הקרקע, אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד וזאת כיוון שלדירה מעל המבקש קיים ממ"ד בהיתר מס' 87/936.3. חזיתות "פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית." ניתן לאשר הקלה זו בחזיתות בהם תוספות הבניה בקומה הראשונה נבנו באבן תלטיש. באם תוספות הבניה בקומה זו נבנו באבן פראית יש להציע אבן פראית- עפ"י תמונות שצורפו לבקשה נראה שרוב הבינוי קיים באבן טלטיש, ניתן לאשר את ההקלה לעניין החיפוי. בארכיב האופטי קיימים צילומים מהשטח.		
התיק מובא לדחיה לצורך השלמת תנאי א.סביבה. פרוט תיקונים כדלהלן: קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2022/6483 שהופק בתאריך 04/09/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ – 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר על אף האמור בפסקאות ו(1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין. לא התקבלו קווי מידה כלל ממחלקת מידע.	03/06/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ניתן לראות ע"פ תיקים קודמים בחלקה מס' 87/936.8 ו 87/936.7 את סימון קווי הבניין. שמירה של 3 מ' בחזיתות הצידיות (6 מ' מהבניינים הסמוכים), ובחזית קדמית ואחורית עד קו 0 (אין בינוי ב 6 מ' הקרובים) לא נמצאו חריגות מקווי הבניין למעט מרפסת מוצעת בחזית דרומית מעבר לגבול מגרש יפורט בסעיף מרפסות. על ע"ב להראות שרטוט +חישוב של כל הנ"ל (ראה צילום מסך ע"ג ההרמוניקה מתיקים בחלקה) מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה בתת הקרקע, פורסמה הקלה והיא "תוספת קומה שלישית במקום שתי קומות". אין מניעה לאשר את תוספת הקומה , יש להראות קו חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 20x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. חישוב השטחים נעשה כהמשך להיתרים קודמים שיצאו בחלקה מס' 87/936.7 87/936.8. שטח מותר לבניה ע"פ תרשים הינו 1142.68 מ"ר. 142.83 מ"ר לכל דייר . $1142.68/8 =$ דירה 4 מבקש שטח דירה מקורי הינו 42.99 מ"ר $142.83 - 42.99 = 99.84$ מ"ר נותר לניצול. מוצע שטח עיקרי בסך 100.06 מ"ר, עומד במותר-יש לדייק.		

פורסמה הקלה והיא "ניוד זכויות מלמעלה לקומה תחתונה"- אין מניעה לאשר הקלה זו. מוצע מחסן בשטח של 15.17 מ"ר שטח הדירה $12 + 140.80 = 152.8$ מ"ר שטח מחסן מותר לבניה : $152.8 * 8\% = 12.24$ מ"ר, יש לצמצם מעט כך שיעמוד במותר. כניסות יש לבטל כניסה נוספת מוצעת בתת הקרקע. הריסות יש לסמן את כל הבינויים שאינם בהיתר להריסה ולציין שלא כלול בהיתר זה. ממדים מוצע ממ"ד בתת הקרקע, אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד וזאת כיוון שלדירה מעל המבקש קיים ממ"ד בהיתר מס' 87/936.3. יש להוסיף פרט ממ"ד ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז בחזית דרומית מחוץ לגבול מגרש בעומק של 1.5 מ'. ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג מחלקה שיעודה דרך עד 1.2 מ' מגבול חלקה. במקרה הנידון ע"פ ה-gis יעוד החלקה הצמודה הינו מגורים ע"כ לא ניתן לאשר חריגת המרפסת מגבול מגרש, כאשר ע"פ תיק המידע בסעיף 2, תיק המידע ניתן עבור חלקה 56 בלבד. בנייה בחלקה 109 תינתן לאחר הכנת תצ"ר לאיחוד חלקות 56 ו-109 ורישומה. תימוכין קניינים בשטח משותף		

נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות בפתיחת תיק ובאחריותם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 0205/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 21/02/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות במערכת. חזיתות "פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית." ניתן לאשר הקלה זו בחזיתות בהם תוספות הבניה בקומה הראשונה נבנו באבן תלטיש. באם תוספות הבניה בקומה זו נבנו באבן פראית יש להציע אבן פראית. בכפוף להצגת צילומים מהשטח. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
התיק מובא לדחיה לצורך השלמת תנאי א.סביבה. פרוט תיקונים כדלהלן :	26/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2022/6483 שהופק בתאריך 04/09/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ - 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר על אף האמור בפסקאות ו(1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין. לא התקבלו קווי מידה כלל ממחלקת מידע. ניתן לראות ע"פ תיקים קודמים בחלקה מס' 87/936.8 ו 87/936.7 את סימון קווי הבניין. שמירה של 3 מ' בחזיתות הצידיות (6 מ' מהבניינים הסמוכים), ובחזית קדמית ואחורית עד קו 0 (אין בינוי ב 6 מ') (הקרובים) לא נמצאו חריגות מקווי הבניין למעט מרפסת מוצעת בחזית דרומית מעבר לגבול מגרש יפורט בסעיף מרפסות. על ע"ב להראות שרטוט +חישוב של כל הנ"ל (ראה צילום מסך ע"ג ההרמוניקה מתיקים בחלקה) מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה בתת הקרקע, פורסמה הקלה והיא "תוספת קומה שלישית במקום שתי קומות". אין מניעה לאשר את תוספת הקומה , יש להראות קו חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה.		

שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה ז'2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. חישוב השטחים נעשה כהמשך להיתרים קודמים שיצאו בחלקה מס' 87/936.7 87/936.8. שטח מותר לבניה ע"פ תרשים הינו 1142.68 מ"ר. $1142.83 \text{ מ"ר לכל דיר } = 1142.68 / 8$ דירה 4 מבקש שטח דירה מקורי הינו 42.99 מ"ר $99.84 = 142.83 - 42.99$ מ"ר נותר לניצול. מוצע שטח עיקרי בסך 100.06 מ"ר, עומד במותר-יש לדייק. פורסמה הקלה והיא "ניוד זכויות מלמעלה לקומה תחתונה"- אין מניעה לאשר הקלה זו. מוצע מחסן בשטח של 15.17 מ"ר שטח הדירה $12 + 140.80 = 152.8$ מ"ר שטח מחסן מותר לבניה : $152.8 * 8\% = 12.24$ מ"ר, יש לצמצם מעט כך שיעמוד במותר. כניסות יש לבטל כניסה נוספת מוצעת בתת הקרקע. הריסות יש לסמן את כל הבינויים שאינם בהיתר להריסה ולציין שלא כלול בהיתר זה.		

ממדים מוצע ממ"ד בתת הקרקע, אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד וזאת כיוון שלדירה מעל המבקש קיים ממ"ד בהיתר מס' 87/936.3. יש להוסיף פרט ממ"ד ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז בחזית דרומית מחוץ לגבול מגרש בעומק של 1.5 מ'. ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג מחלקה שיעודה דרך עד 1.2 מ' מגבול חלקה. במקרה הנידון ע"פ ה gis יעוד החלקה הצמודה הינו מגורים ע"כ לא ניתן לאשר חריגת המרפסת מגבול מגרש, כאשר ע"פ תיק המידע בסעיף 2 , תיק המידע ניתן עבור חלקה 56 בלבד . בנייה בחלקה 109 תינתן לאחר הכנת תצ"ר לאיחוד חלקות 56 ו- 109 ורישומה. תימוכין קניינים בשטח משותף נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות בפתיחת תיק ובאחריותם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 0205/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 21/02/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות במערכת. חזיתות "פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית."		

ניתן לאשר הקלה זו בחזיתות בהם תוספות הבניה בקומה הראשונה נבנו באבן תלטיש. באם תוספות הבניה בקומה זו נבנו באבן פראית יש להציע אבן פראית. בכפוף להצגת צילומים מהשטח. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד. התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית.	26/05/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2022/6483 שהופק בתאריך 04/09/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ - 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר על אף האמור בפסקאות ו(4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין. לא התקבלו קווי מידה כלל ממחלקת מידע. ניתן לראות ע"פ תיקים קודמים בחלקה מס' 87/936.8 ו 87/936.7 את סימון קווי הבניין. שמירה של 3 מ' בחזיתות הצידיות (6 מ' מהבניינים הסמוכים), ובחזית קדמית ואחורית עד קו 0 (אין בינוי ב 6 מ') (הקרובים) לא נמצאו חריגות מקווי הבניין למעט מרפסת מוצעת בחזית דרומית מעבר לגבול מגרש יפורט בסעיף מרפסות. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה בתת הקרקע, פורסמה הקלה והיא "תוספת קומה שלישית במקום שתי קומות". אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, יש להראות קו חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ'.		

התוספת המוצעת הינה בתת הקרקע, אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" לא מבוקש תוספת יח"ד, אלא הגדלת יח"ד קיימות אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו x2 קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. חישוב השטחים נעשה כהמשך להיתרים קודמים שיצאו בחלקה מס' 87/936.8 87/936.7. שטח מותר לבניה ע"פ תרשים הינו 1142.68 מ"ר. $1142.68/8 = 142.83$ מ"ר לכל דייר . דירה 4 מבקש שטח דירה מקורי הינו 42.99 מ"ר $142.83 - 42.99 = 99.84$ מ"ר נותר לניצול. פורסמה הקלה והיא "ניוד זכויות מלמעלה לקומה תחתונה"- אין מניעה לאשר הקלה זו. מוצע שטח עיקרי בסך 100.06 מ"ר, עומד במותר-יש לדייק. מוצע מחסן בשטח של 15.17 מ"ר שטח הדירה $12 + 140.80 = 152.8$ מ"ר שטח מחסן מותר לבניה : $152.8 * 8\% = 12.24$ מ"ר, יש לצמצם מעט כך שיעמוד במותר.		

כניסות יש לבטל כניסה נוספת מוצעת בתת הקרקע. הריסות יש לסמן את כל הבינויים שאינם בהיתר להריסה ולציין שלא כלול בהיתר זה. ממדים מוצע ממ"ד בתת הקרקע, אין מניעה לאשר את מיקום המ"ד וזאת כיוון שלדירה מעל המבקש קיים כבר ממ"ד בהיתר מס' 87/936.3. יש להוסיף פרט ממ"ד ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז בחזית דרומית מחוץ לגבול מגרש בעומק של 1.5 מ'. ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג מחלקה שיעודה דרך עד 1.2 מ' מגבול חלקה. במקרה הנידון ע"פ ה gis יעוד החלקה הצמודה הינו מגורים ע"כ לא ניתן לאשר חריגת המרפסת מגבול מגרש, כאשר ע"פ תיק המידע בסעיף 2 , תיק המידע ניתן עבור חלקה 56 בלבד . בנייה בחלקה 109 תינתן לאחר הכנת תצ"ר לאיחוד חלקות 56 ו- 109 ורישומה. תימוכין קניינים בשטח משותף נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות בפתחת תיק ובאחריותם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 0205/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 21/02/2024 ע"י כהנה ענבל סבי.		

התנגדויות לא התקבלו התנגדויות במערכת. חזיתות "פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית." ניתן לאשר הקלה זו בחזיתות בהם תוספות הבניה בקומה הראשונה נבנו באבן תלטיש. באם תוספות הבניה בקומה זו נבנו באבן פראית יש להציע אבן פראית. בכפוף להצגת צילומים מהשטח.		
	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת קומה שלישית במקום שתי קומות - לניצול זכויות בניה ולצורך בניית ממ"ד ניוד זכויות בניה מלמעלה לקומה תחתונה - לניצול זכויות בניה ולצורך בניית ממ"ד חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית - תוספת מחסן מעל 8% המותרים - ביית מחסן קבור מצד אחד בניגוד לתוכנית המתאר - אין אפשרות אחרת	14/01/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4

5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
9	אישור פיקוד העורף הג"א

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

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון.

התיק מובא לדחייה לצורך השלמת תנאי א. סביבה, וכן לביצוע תיקונים בהרמוניקה.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלם אישור ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 22/01/2025.

קווי בניין

המרפסת שבוקשה בחזית דרומית מעבר לגבול מגרש הוסרה מהבקשה, הבניה מוצעת בתוך גבולות מגרש, כנדרש.

ע"ב הוסיף שרטוט + חישוב של זכויות הבניה כנדרש, ניתן לאשר.

שטחי בניה

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

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין.

שטח מותר לבניה ע"פ תרשים הינו 1142.68 מ"ר.

1142.68/8 = 142.83 מ"ר לכל דיר .

דירה 4 מבקש שטח דירה מקורי הינו 40.74 מ"ר, 102.08 מ"ר = 142.82-40.74.

סה"כ מוצע 140.80 מ"ר, ניתן לאשר.

שטחי שירות-

מוצע מחסן בשטח של 11.06 מ"ר, שטח הדירה 12+140.80 = 152.8 מ"ר

שטח מחסן מותר לבניה : 152.8*8% = 12.24 מ"ר, מוצע 11.06 מ"ר, עומדים במותר.

כניסות

בוטלה הכניסה הנוספת בתת הקרקע- ניתן לאשר.

הריסות

הבניה שאינה בהיתר סומנה להריסה ומצוין "שלא כלול בהיתר זה"- כנדרש.

ממ"דים

מוצע ממ"ד בתת הקרקע, אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד וזאת כיוון שלדירה מעל המבקש קיים ממ"ד בהיתר מס' 87/936.3.

חזיתות

"פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית."

ניתן לאשר הקלה זו בחזיתות בהם תוספות הבניה בקומה הראשונה נבנו באבן תלטיש.

באם תוספות הבניה בקומה זו נבנו באבן פראית יש להציע אבן פראית- עפ"י תמונות שצורפו לבקשה נראה שרוב הבינוי קיים באבן טלטיש, ניתן לאשר את ההקלה לעניין החיפוי.

בארכיב האופטי קיימים צילומים מהשטח.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2021/0305.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניין חדש כולל 2 קומות סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עוויסאת יוסף
עורך הבקשה	מהנדס עבדו זיאד
מתכנן השלד	מהנדס עבדו זיאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עבדו 1 , ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2683	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים : אין היתר רלוונטי למגרש זה

מהות הבקשה : בנין חדש כולל 2 קומות - סה"כ 3 יח"ד

מצב קיים : מגרש ריק

מצב מוצע :

מוצע בנין בן 2 קומות חדשות מעל קומת מחסן ומילוי

ברחוב עבדו, בית מס' 1 בשכונת ערב א סואחרה, חלקה ארעית מס' [2] בתצ"ר 1293/2018.

פיתוח שטח - מוצע פיתוח שטח הכולל גינון, ריצוף, מדרגות, גדרות וקירות תומכים.

קומת מרתף מפלס 2.60 - :

מוצעת קומת מרתף המשמשת למחסן ומדרגות משותפות היורדות למחסן.

קומת קרקע מפלס 0.00 + :

מוצעת קומה הכוללת שתי יח"ד בעלות שטחים עיקריים, ממ"דים, מבואת כניסה לבניין, ח. מדרגות משותף ופיר אוורור

קומה טיפוסית בקומות א' מפלס 3.20 + :

מוצעת קומה הכוללת יח"ד בעלות שטחים עיקריים, ממ"דים, ח. מדרגות משותף ופיר אוורור ומרפסות זיז מקורות.

קומת גג מפלס 6.40 + :

מוצעת הגבהת חדר מדרגות כגישה לקומת הגג בחלקו הצפוני של הבניין.

קומת גג מפלס 6.40 + , 8.80 + :

תכנית גגות הכוללת פתרון ניקוז דוודים ומעקות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

- "הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת יח"ד מ- 2 המותרים ל 3 יח"ד"

- "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת גובה לבניין, מ- 9 המותרים ל 13 מ"

- "הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת גובה לגדרות תמך, מ- 3 המותרים ל 3.50 מ"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16/11/2021, ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית מס' [2] בתצ"ר 1293/2018.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 05/03/2023 והוחלט להעביר לאישור הוועדה המחוזית- הוועדה המקומית מחליטה להעביר את הבקשה לדיון והחלטת הוועדה המחוזית לעניין אישור פטור מחניה כיוון שע"פ חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - ולא ניתן לאשר חניה.
	הבקשה הופנתה לטיפול של הוועדה המחוזית, אולם מבחינתם לא ניתן לפטור מחניה, אין הצדקה תכנונית וניתן לתכנן פתרונות חניה במגרש זה- קיים מייל בארכיב האופטי מיעקב אנוקה לעניין זה.

בעקבות תגובתם הבקשה הופנתה לבחינה חוזרת של מחלקת תנועה ודרכים. התקבל אישור מחלקת התנועה בתאריך 10/11/2024 בו מוצגים מקומות חניה בתחום המגרש- ההרמוניקה במערכת מציגה התאמה בתכנון החניה כנדרש. לעניין מחלקת דרכים, התקבל אישור בתאריך 10/11/2024, "אין מניעה לקידום את התיק לפי מצב קיים מוצע דרך גישה זמנית בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה, כתב התחייבות תכנון כבישים עתידי חתום סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 10.11.2024. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית". טרם חושב פיר מעלית פעם במפלס המרתף- נדרש לחשב. וכן, יש לסמן פתרון אשפה ופילרים של תקשורת וכן להציג חישוב שטחי המחסנים בהתאם לשטחי הדירות המבוקשות. יתר פרוט ההחלטה ללא שינוי, ניתן לאשר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2683 א תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 6 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 05/03/2023 והוחלט להעביר לאישור הוועדה המחוזית- הוועדה המקומית מחליטה להעביר את הבקשה לדיון והחלטת הוועדה המחוזית לעניין אישור פטור מחניה כיוון שע"פ חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - ולא ניתן לאשר חניה. הבקשה הופנתה לטיפול של הוועדה המחוזית, אולם מבחינתם לא ניתן לפטור מחניה, אין הצדקה תכנונית וניתן לתכנן פתרונות חניה במגרש זה- קיים מייל בארכיב האופטי מיעקב אנוקה לעניין זה.	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

בעקבות תגובתם הבקשה הופנתה לבחינה חוזרת של מחלקת תנועה ודרכים. התקבל אישור מחלקת התנועה בתאריך 10/11/2024 בו מוצגים מקומות חניה בתחום המגרש- ההרמוניקה במערכת מציגה התאמה בתכנון החניה כנדרש. לעניין מחלקת דרכים, התקבל אישור בתאריך 10/11/2024, "אין מניעה לקידום את התיק לפי מצב קיים מוצע דרך גישה זמנית בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה, כתב התחייבות תכנון כבישים עתידי חתום סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 10.11.2024. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית". טרם חושב פיר מעלית פעם במפלס המרתף- נדרש לחשב. וכן, יש לסמן פתרון אשפה ופילרים של תקשורת וכן להציג חישוב שטחי המחסנים בהתאם לשטחי הדירות המבוקשות. יתר פרוט ההחלטה ללא שינוי, ניתן לאשר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
הוועדה המקומית מחליטה להעביר הבקשה לדיון והחלטת הוועדה המחוזית לעניין אישור פטור מחניה כיוון שע"פ חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - ולא ניתן לאשר חניה. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03/05/2022 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת היות והינה מהווה סטיה ניכרת במספר יחידות הדיור. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה ובכפוף להבהרה לעניין מס' יח"ד שניתן לאשר בהתאם להוראות התוכנית. מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 3 יח"ד. בבחינת מס' יח"ד שניתן לאשר עבור מגרש זה התקבלה חו"ד של מנהל האגף יואל שבת- בהסתמך על לשון התקנון ולאור התיקים שכבר אושרו במסגרת התוכנית : "כאשר שטח המגרש הנו עד דונם ניתן לאפשר 3 יח"ד ללא התייחסות לגודל המגרש,	05/03/2023	דיון בוועדת משנה : להעביר לאישור הוועדה המחוזית

ככל והמגרש גדול מדונם אז החלק העולה על דונם יקבל באופן יחסי את מס' יחידות הדיור", תכתובת זו מצורפת בארכיב האופטי של הבקשה. עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר 3 יח"ד לדונם היות ושטח החלקה הנו 776 מ"ר אזי מותר לאשר כפי המוצע. התכנון המוצע השתנה באופן משמעותי לעומת ההרמוניקה שנדונה בוועדה הקודמת, אולם הבניה המוצעת אינה חורגת מקווי הבניין וכן לעניין עמידה בזכויות הבניה אין מניעה לאשר את המוצע, פרוט שטחי הבניה המוצעים : שטח עיקרי- 290.72 מ"ר המהווים 37.49% מגודל המגרש, ניתן לאשר עד 37.50%, עומדים במותר. שטח שירות- 66 מ"ר, הכוללים : 22.04 מ"ר עבור אחסנה, 36.17 מ"ר עבור מיגון ו- 7.79 מ"ר עור מבואות- ניתן לאשר את המוצע. כמו"כ, נדרש לחשב את פיר המעלית פעם במפלס המרתף. גדרות : צורפה פריסת גדרות- גובה הגדרות המקסימלי הינו 2.50 מ', ניתן לאשר את הגובה המוצע. תנאים טרם דיון- הסדרי תנועה - התקבל אישור מתאריך 26/12/2021 ע"י שלומי רוטלוי באישור נאמר "להחלטת הוועדה - אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה" לא מתוכננת חניה - היות ואין גישה לחלקה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 24/11/2022, "יש לתכנן מכולה 1 בנפח 350 ליטר". איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 2302/20/20, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי. מחלקת מאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 23/11/2022. יתר פרוט ההחלטה ללא שינוי, ניתן לאשר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
	22/02/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2683א תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 6 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03/05/2022 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת היות והנה מהווה סטיה ניכרת במספר יחידות הדיור. מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 4 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע : התב"ע מגבילה את מספר יח"ד ל-3 לדונם היות ושטח החלקה הנו 776 מ"ר אזי מותר 2 יח"ד כאשר ניתן לבקשה הקלה של 20% במס' יח"ד אשר הנו פחות מיחידה לכן יותרו אך ורק 2 יח"ד. כך שהמוצע מהווה סטיה ניכרת ויש לצמצם מס' יחידות הדיור ל- 2 יחידות בלבד וההקלה שפורסמה הנה מיותרת. ש. שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים - ומרחב מוגן לפי התקן. ש. שירות מוצע : סה"כ 94.37 מ"ר, הכולל : -מחסנים : מוצע בבקשה שטח של 20.56 מ"ר 8% * 291 מ"ר מותר לבניה = 23.28 מותר למחסנים כמות. -מדרגות משותפות - מחושבים כשרות בקומת המחסן ובקומה א'-יש לחשב כשטח עיקרי, היות והתוכנית אושרה לאחר 1992 ואין בה סל שטחי שרות מעבר למחסנים וממ"דים. מדרגות קומת הקרקע במפלס +0.00 : מחושבות כשטח עיקרי - היות והתכנית אושרה לאחר 1992 יש לחשב כשטח עיקרי - עומד בדרישה. -ממ"דים : מוצע בבקשה ממ"ד אחד עבור כל יח"ד בשתי עמודות בחזית צפונית, סה"כ 4 ממ"דים בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות.		

שטחי הממ"דים המוצעים סה"כ הינם 51.35 מ"ר ע"פ תקן, התכנית מקצה שטחי שירות למרחב מוגן ע"פ תקן – כנדרש כאשר יש לצמצם מס' הממ"דים ע"פ מס' יח"ד המותר. מוצע אורך שטח של 1.22 בין שני קירות ממ"ד יש לבחון ולאשר מול הג"א גדרות : יש לצרף פריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. יש לתאם את מיקום בנית הגדר מול מחלקת דרכים צובר גז : יש להתייחס לנושא אספקת הגז בחלקה ולהציג אישור משרד התמ"ת לצובר גז או לחילופין מיקום בלוני גז. תנאים להיתר בניה : אישור המחלקה לבטיחות בדרכים : תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין-טאבו תנאים לדיון : חוות דעת אדריכל העיר - התקבל אישור מתאריך 15.12.21 ע"י שלומי אמסלם מחלקת דרכים - התקבל אישור מתאריך 28/12/2021 ע"י אירנה לרנר. הסדרי תנועה - התקבל אישור מתאריך 26/12/2021 ע"י שלומי רוטלוי באישור נאמר "להחלטת הוועדה - אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה" לא מתוכננת חניה - היות ואין גישה לחלקה. אגף תברואה - התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 15/02/2022 איכות הסביבה - התקבלה דחיה מתאריך 09/02/2022 ע"י און מעין שפ"ע - התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 15/02/2022 יש לקבל תכנית עם סימון עצים לשימור המסומנים ע"י אגף שפ"ע		

-יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטה ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03/05/2022 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת היות והינה מהווה סטיה ניכרת במספר יחידות הדיור. מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 3 יח"ד. בבחינת מס' יח"ד שניתן לאשר עבור מגרש זה התקבלה חו"ד של הממונה על המחלקה- בהסתמך על לשון התקנון ולאור התיקים שכבר אושרו במסגרת התוכנית : "כאשר שטח המגרש הנו עד דונם ניתן לאפשר 3 יח"ד ללא התייחסות לגודל המגרש, ככל והמגרש גדול מדונם אז החלק העולה על דונם יקבל באופן יחסי את מס' יחידות הדיור", תכתובת זו מצורפת בארכיב האופטי של הבקשה. עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר 3 יח"ד לדונם היות ושטח החלקה הנו 776 מ"ר אזי מותר לאשר כפי המוצע. התכנון המוצע השתנה באופן משמעותי לעומת ההרמוניקה שנדונה בוועדה הקודמת, אולם הבניה המוצעת אינה חורגת מקווי הבניין וכן לעניין עמידה בזכויות הבניה אין מניעה לאשר את המוצע, פרוט שטחי הבניה המוצעים : שטח עיקרי- 290.72 מ"ר המהווים 37.49% מגודל המגרש, ניתן לאשר עד 37.50%, עומדים במותר. שטח שירות- 66 מ"ר, הכוללים : 22.04 מ"ר עבור אחסנה, 36.17 מ"ר עבור מיגון ו- 7.79 מ"ר עור מבואות- ניתן לאשר את המוצע. כמו"כ, נדרש לחשב את פיר המעלית פעם במפלס המרתף. גדרות : צורפה פריסת גדרות- גובה הגדרות המקסימלי הינו 2.50 מ', ניתן לאשר את הגובה המוצע. יתר פרוט ההחלטה ללא שינוי, ניתן לאשר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		

תנאים טרם דיון -הסדרי תנועה - התקבל אישור מתאריך 26/12/2021 ע"י שלומי רוטלוי באישור נאמר "להחלטת הוועדה - אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה" לא מתוכננת חניה - היות ואין גישה לחלקה. -אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 24/11/2022, "יש לתכנן מכולה 1 בנפח 350 ליטר". -איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 2302/20/20, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי. -מחלקת מאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 23/11/2022.		
באם להמליץ לוועדה המחוזית לאשר פטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - ולא ניתן לאשר חניה. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03/05/2022 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת היות והינה מהווה סטיה ניכרת במספר יחידות הדיור. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה ובכפוף להבהרה לעניין מס' יח"ד שניתן לאשר בהתאם להוראות התוכנית. מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 3 יח"ד.	22/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

בבחינת מס' יח"ד שניתן לאשר עבור מגרש זה התקבלה חו"ד של הממונה על המחלקה - בהסתמך על לשון התקנון ולאור התיקים שכבר אושרו במסגרת התוכנית : "כאשר שטח המגרש הנו עד דונם ניתן לאפשר 3 יח"ד ללא התייחסות לגודל המגרש, ככל והמגרש גדול מדונם אז החלק העולה על דונם יקבל באופן יחסי את מס' יחידות הדיור", תכתובת זו מצורפת בארכיב האופטי של הבקשה. עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר 3 יח"ד לדונם היות ושטח החלקה הנו 776 מ"ר אזי מותר לאשר כפי המוצע. התכנון המוצע השתנה באופן משמעותי לעומת ההרמוניקה שנדונה בוועדה הקודמת, אולם הבניה המוצעת אינה חורגת מקווי הבניין וכן לעניין עמידה בזכויות הבניה אין מניעה לאשר את המוצע, פרוט שטחי הבניה המוצעים : שטח עיקרי- 290.72 מ"ר המהווים 37.49% מגודל המגרש, ניתן לאשר עד 37.50%, עומדים במותר. שטח שירות- 66 מ"ר, הכוללים : 22.04 מ"ר עבור אחסנה, 36.17 מ"ר עבור מיגון ו- 7.79 מ"ר עור מבואות- ניתן לאשר את המוצע. כמו"כ, נדרש לחשב את פיר המעלית פעם במפלס המרתף. גדרות : צורפה פריסת גדרות- גובה הגדרות המקסימלי הינו 2.50 מ', ניתן לאשר את הגובה המוצע. תנאים טרם דיון- הסדרי תנועה - התקבל אישור מתאריך 26/12/2021 ע"י שלומי רוטלוי באישור נאמר "להחלטת הוועדה - אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה" לא מתוכננת חניה - היות ואין גישה לחלקה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 24/11/2022, "יש לתכנן מכולה 1 בנפח 350 ליטר". איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 2302/20/20, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי. מחלקת מאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 23/11/2022. יתר פרוט ההחלטה ללא שינוי, ניתן לאשר.		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
היות והנה מהווה סטיה ניכרת במספר יחידות הדיור. מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 4 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע : התב"ע מגבילה את מספר יח"ד ל-3 לדונם היות ושטח החלקה הנו 776 מ"ר אזי מותר 2 יח"ד כאשר ניתן לבקשה הקלה של 20% במס' יח"ד אשר הנו פחות מיחידה לכן יותרו אך ורק 2 יח"ד. כך שהמוצע מהווה סטיה ניכרת ויש לצמצם מס' יחידות הדיור ל- 2 יחידות בלבד וההקלה שפורסמה הנה מיותרת. ש.שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים - ומרחב מוגן לפי התקן. ש. שירות מוצע : סה"כ 94.37 מ"ר, הכולל : -מחסנים : מוצע בבקשה שטח של 20.56 מ"ר 8% * 291 מ"ר מותר לבניה = 23.28 מותר למחסנים כמותר. -מדרגות משותפות - מחושבים כשרות בקומת המחסן ובקומה א'-יש לחשב כשטח עיקרי, היות והתכנית אושרה לאחר 1992 ואין בה סל שטחי שרות מעבר למחסנים וממ"דים. מדרגות קומת הקרקע במפלס +0.00 : מחושבות כשטח עיקרי - היות והתכנית אושרה לאחר 1992 יש לחשב כשטח עיקרי - עומד בדרישה. -ממ"דים : מוצע בבקשה ממ"ד אחד עבור כל יח"ד בשתי עמודות בחזית צפונית, סה"כ 4 ממ"דים בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. שטחי הממ"דים המוצעים סה"כ הינם 51.35 מ"ר ע"פ תקן, התכנית מקצה שטחי שירות למרחב מוגן ע"פ תקן – כנדרש כאשר יש לצמצם מס' הממ"דים ע"פ מס' יח"ד המותר. מוצע אורך שטח של 1.22 בין שני קירות ממ"ד יש לבחון ולאשר מול הג"א	03/05/2022	דין בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

גדרות : יש לצרף פריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. יש לתאם את מיקום בנית הגדר מול מחלקת דרכים צובר גז : יש להתייחס לנושא אספקת הגז בחלקה ולהציג אישור משרד התמ"ת לצובר גז או לחילופין מיקום בלוני גז. תנאים להיתר בניה : אישור המחלקה לבטיחות בדרכים : -תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת -תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין-טאבו תנאים לדיון : חוות דעת אדריכל העיר - התקבל אישור מתאריך 15.12.21 ע"י שלומי אמסלם מחלקת דרכים - התקבל אישור מתאריך 28/12/2021 ע"י אירנה לרנר. הסדרי תנועה - התקבל אישור מתאריך 26/12/2021 ע"י שלומי רוטלוי באישור נאמר "להחלטת הוועדה - אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה" לא מתוכננת חניה - היות ואין גישה לחלקה. אגף תברואה - התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 15/02/2022 איכות הסביבה - התקבלה דחיה מתאריך 09/02/2022 ע"י אוז מעין שפי"ע - התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 15/02/2022		

יש לקבל תכנית עם סימון עצים לשימור המסומנים ע"י אגף שפ"ע -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטה ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2683א תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : מגורים 6 מספר נספח רלוונטי 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2683א' תכנית המתאר-62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי , אלא קיימים נספחים לכל השכונה ברמת תנועה, פיתוח וכד'.	13/04/2022	חוות דעת תכנונית

בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר תיק : 2019/5312 שהוגש מיום 09/09/2019 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : מס' קומות : מותר לפי תב"ע : גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות מוצע בבקשה : 2 קומות מעל קומת מחסן + מדרגות משותפות +מילוי מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 4 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע : התב"ע מגבילה את מספר יח"ד ל-3 לדונם היות ושטח החלקה הנו 776 מ"ר אזי מותר 2 יח"ד כאשר ניתן לבקשה הקלה של 20% במס' יח"ד אשר הנו פחות מיחידה לכן יותרו אך ורק 2 יח"ד. כך שהמוצע מהווה סטיה ניכרת ויש לצמצם מס' יחידות הדיור ל- 2 יחידות בלבד וההקלה שפורסמה הנה מיותרת. גובה בניה : מוצע בבקשה : 9.10 + מ' מפלס הגג העליון. מותר עפ"י תב"ע : התב"ע אינה מפרטת גובה מדויק אלא מגבילה לגובה של 2 קומות פורסמה הקלה לעניין גובה הבניה : "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת גובה לבנין, מ 9 המותרים ל 13 מ"		

גובה הבניין המוצע נמוך מההקלה המבוקשת ועומד על 6.40+ והגבהת חדר מדרגות כגישה לגג הקומה השניה עומדת על 9.10+ מפלס אבסולוטי כולל מעקה גג, כך שהקלה זו הנה מיותרת. שטחי בניה : ש.עיקרי : מותר בתב"ע : 37.5% משטח המגרש נטו. $37.5\% \times 776 \text{ מ"ר} = 291 \text{ מ"ר}$ המותר לבניה ש. עיקרי מוצע : 264.57 מ"ר - עומד בדרישה. ש.שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים - ומרחב מוגן לפי התקן. ש. שירות מוצע : סה"כ 94.37 מ"ר, הכולל : -מחסנים : מוצע בבקשה שטח של 20.56 מ"ר $8\% \times 291 \text{ מ"ר} = 23.28$ מותר למחסנים כמותר. -מדרגות משותפות - מחושבים כשרות בקומת המחסן ובקומה אי-יש לחשב כשטח עיקרי, היות והתכנית אושרה לאחר 1992 ואין בה סל שטחי שרות מעבר למחסנים וממ"דים. מדרגות קומת הקרקע במפלס 0.00+ : מחושבות כשטח עיקרי - היות והתכנית אושרה לאחר 1992 יש לחשב כשטח עיקרי - עומד בדרישה. -ממ"דים : מוצע בבקשה ממ"ד אחד עבור כל יח"ד בשתי עמודות בחזית צפונית, סה"כ 4 ממ"דים בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. שטחי הממ"דים המוצעים סה"כ הינם 51.35 מ"ר ע"פ תקן, התכנית מקצה שטחי שירות למרחב מוגן ע"פ תקן – כנדרש כאשר יש לצמצם מס' הממ"דים ע"פ מס' יח"ד המותר. גדרות : יש לצרף פריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה.		

יש לתאם את מיקום בנית הגדר מול מחלקת דרכים צובר גז : יש להתייחס לנושא אספקת הגז בחלקה ולהציג אישור משרד התמ"ת לצובר גז או לחילופין מקום לבלוני גז. מרפסות זיז : קומת א' מפלס +3.40 : דירות מס' 3,4 : סה"כ שטחי מרפסות מקורות מוצעים : 16.48 מ"ר חזית צפונית : מרפסות זיז מקורות בעומק 1.20 מ' וברוחב 2.90 מ' ובשטח של 3.34 מ"ר כל אחת חזית דרומית : מרפסות זיז מקורות בעומק 1.40 מ' וברוחב 3.50 מ' ובשטח של 4.90 מ"ר כל אחת סה"כ שטח מרפסות לדירה הינו 8.24 מ"ר - עומד בדרישה אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 26/12/2021 ע"י שלומי רוטלוי באישור נאמר "להחלטת הוועדה - אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה" לא מתוכננת חניה - היות ואין גישה לחלקה, יובא בהמשך להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה לאחר תיקון הבקשה. אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור עתיקות : תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה-תיאום עם רשות העתיקות-בוצע		

תנאים להיתר בניה : אישור המחלקה לבטיחות בדרכים : -תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת -תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין-טאבו תנאים לדיון : חוות דעת אדריכל העיר - התקבל אישור מתאריך 15.12.21 ע"י שלומי אמסלם מחלקת דרכים - התקבל אישור מתאריך 28/12/2021 ע"י אירנה לרנר. הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 26/12/2021 ע"י שלומי רוטלוי באישור נאמר "להחלטת הוועדה - אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה -לא ניתן לאשר חניה" לא מתוכננת חניה - היות ואין גישה לחלקה. אגף תברואה – התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 15/02/2022 איכות הסביבה - התקבלה דחיה מתאריך 09/02/2022 ע"י אוז מעין שפ"ע -התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 15/02/2022 יש לקבל תכנית עם סימון עצים לשימור המסומנים ע"י אגף שפ"ע התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
היות והנה מהווה סטיה ניכרת במספר יחידות הדיוור.	13/04/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 4 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע : התב"ע מגבילה את מספר יח"ד ל-3 לדונם היות ושטח החלקה הנו 776 מ"ר אזי מותר 2 יח"ד כאשר ניתן לבקשה הקלה של 20% במס' יח"ד אשר הנו פחות מיחידה לכן יותרו אך ורק 2 יח"ד. כך שהמוצע מהווה סטיה ניכרת ויש לצמצם מס' יחידות הדיור ל- 2 יחידות בלבד וההקלה שפורסמה הנה מיותרת. ש.שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים - ומרחב מוגן לפי התקן. ש. שירות מוצע : סה"כ 94.37 מ"ר, הכולל : -מחסנים : מוצע בבקשה שטח של 20.56 מ"ר 8% * 291 = 23.28 מותר למחסנים כמותר. -מדרגות משותפות - מחושבים כשרות בקומת המחסן ובקומה א'-יש לחשב כשטח עיקרי, היות והתכנית אושרה לאחר 1992 ואין בה סל שטחי שרות מעבר למחסנים וממ"דים. מדרגות קומת הקרקע במפלס +0.00 : מחושבות כשטח עיקרי - היות והתכנית אושרה לאחר 1992 יש לחשב כשטח עיקרי - עומד בדרישה. -ממ"דים : מוצע בבקשה ממ"ד אחד עבור כל יח"ד בשתי עמודות בחזית צפונית, סה"כ 4 ממ"דים בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. שטחי הממ"דים המוצעים סה"כ הינם 51.35 מ"ר ע"פ תקן, התכנית מקצה שטחי שירות למרחב מוגן ע"פ תקן – כנדרש כאשר יש לצמצם מס' הממ"דים ע"פ מס' יח"ד המותר. מוצע אורך שטח של 1.22 בין שני קירות ממ"ד יש לבחון ולאשר מול הג"א גדרות : יש לצרף פריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. יש לתאם את מיקום בנית הגדר מול מחלקת דרכים		

צובר גז : יש להתייחס לנושא אספקת הגז בחלקה ולהציג אישור משרד התמ"ת לצובר גז או לחילופין מיקום בלוני גז. תנאים להיתר בניה : אישור המחלקה לבטיחות בדרכים : -תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת -תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין-טאבו תנאים לדיון : חוות דעת אדריכל העיר - התקבל אישור מתאריך 15.12.21 ע"י שלומי אמסלם מחלקת דרכים - התקבל אישור מתאריך 28/12/2021 ע"י אירנה לרנר. הסדרי תנועה - התקבל אישור מתאריך 26/12/2021 ע"י שלומי רוטלוי באישור נאמר "להחלטת הוועדה - אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה" לא מתוכננת חניה - היות ואין גישה לחלקה. אגף תברואה - התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 15/02/2022 איכות הסביבה - התקבלה דחיה מתאריך 09/02/2022 ע"י אוז מעין שפ"ע - התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 15/02/2022 יש לקבל תכנית עם סימון עצים לשימור המסומנים ע"י אגף שפ"ע -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת יח"ד מ 3 המותרים ל 4 יח"ד -	26/10/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת גובה לבניין, מ 9 מ המותרים ל 13 מ -		
הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת גובה לגדרות תמך, מ 3 מ המותרים ל 3.50 מ -		

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
	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 רישום תצ"ר ממחלקת מידע	12
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	13
	אישור משרד הכלכלה למיקום צוברי הגז.	14
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 05/03/2023 והוחלט להעביר לאישור הוועדה המחוזית- הוועדה המקומית מחליטה להעביר את הבקשה לדיון והחלטת הוועדה המחוזית לעניין אישור פטור מחניה כיוון שע"פ חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - ולא ניתן לאשר חניה.

הבקשה הופנתה לטיפול של הוועדה המחוזית, אולם מבחינתם לא ניתן לפטור מחניה, אין הצדקה תכנונית וניתן לתכנן פתרונות חניה במגרש זה- קיים מייל בארכיב האופטי מיעקב אנוקה לעניין זה.

בעקבות תגובתם הבקשה הופנתה לבחינה חוזרת של מחלקת תנועה ודרכים.

התקבל אישור מחלקת התנועה בתאריך 10/11/2024 בו מוצגים מקומות חניה בתחום המגרש- ההרמוניקה במערכת מציגה התאמה בתכנון החניה כנדרש.

לעניין מחלקת דרכים, התקבל אישור בתאריך 10/11/2024, "אין מניעה לקידום את התיק לפי מצב קיים מוצע דרך גישה זמנית בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה, כתב התחייבות תכנון כבישים עתידי חתום סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 10.11.2024.

תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית".

טרם חושב פיר מעלית פעם במפלס המרתף- נדרש לחשב.

וכן, יש לסמן פתרון אשפה ופילרים של תקשורת וכן להציג חישוב שטחי המחסנים בהתאם לשטחי הדירות המבוקשות.

יתר פרוט ההחלטה ללא שינוי, ניתן לאשר.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2009/0288.01</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד/הכשרת עבירת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	יחזקאלי גדעון
עורך הבקשה	פירו גבי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

יהושע בן נון 28 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	84	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
136804	תחילת תוקף	02/03/2016			
30004ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים (למגורים) בן 3 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

בבניין קיים מוצעת הכשרת עבירה הרחבה לדירה קיימת בקומת הקרקע בקומת מרתף- .

ההרחבה המוצעת כללה ממ"ד בפתיחת התיק אשר הוסר והוחזר לח. מחוזק כמתאפשר בנספח.

כמו"כ בקומת הקרקע בחזית צפונית מוצעת תוספת בניה להכשרת עבירה

ובחזית דרומית מוצעות מדרגות וריצוף מוגבה לכניסה לדירה והפיכת חלון לדלת.

מידע קודם

מתאריך		
התנגדויות : כאמור התקבלה התנגדות אחת בשם לאה ומרדכי גלבנד וידידיה בן שימול שהינם בעלי הדירות 5 ו-3. להלן עיקרי ההתנגדות : אנו מגישים בזאת התנגדות לבקשתם להיתר בנייה של משפחת יחזקאלי . אנו לא מתנגדים למהותה של הבנייה על ידי משפ' יחזקאלי, כמו שאנחנו לא מתנגדים לבנייה של שאר בעלי הדירות. הסיבה להתנגדותנו להיתר המבוקש בבקשה זו, היא על מנת להבטיח שההיתרים האחרים יוכלו להתבצע בצורה טובה ויסודית, וכי הבניין יקבל מראה אחיד ואסתטי בסוף התהליך, ונראה שגם תכנית התב"ע וגם החלטת הוועדה הקודמת תואמים את הרצון שלנו . אנו רואים את טובת כלל השכנים ואת ערך הבניין כולו לנגד עינינו. נפרט שתי טענות מרכזיות במכתב זה האחת מתייחסת לאיחוד בקשות להיתר- בנייה בהינף אחד וחיזוק המבנה, ויש בה כמה תתי נושאים המצריכים התייחסות. השנייה מתייחסת לסימון מוטעה של אזור מסוים כמקלט, ולא כמחסן. דבר שיש לו השלכות על בקשת ההיתר שלנו. נבקש לשמור את הזכות להגיש חומר נוסף לפני ובזמן קיום הוועדה, אליה אנו מבקשים להיות מוזמנים ולקחת חלק . כפי שפירטנו בהמשך, איחוד הבקשות לצורך בנייה בהינף אחד הינו אקוטי בגלל שנקבע שבזמן הבנייה על כלל הדיירים בבניין להתפנות. ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. ההתנגדות מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן ואיך לקדם את הבקשה.	07/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	06/04/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 136804 תחילת תוקף : 02/03/2016 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון לראשונה בועדת משנה מתאריך 09/03/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות והיו חסרים תנאים טרם דיון להלן : נוהל בקרה הנדסית , איכות הסביבה ואישור שימור. כמו כן הבניה המבוקשת הינה שלא בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בפתיחת התיק על כן היה צורך לצאת לפרסום עבור ההקלה החסרה. לאחר תיקון התכנית והגשת כלל הנדרש כולל פרסום הקלה "לבניה שלא בהינף אחד" הופנה התיק להליך פרסום ע"פ תקנה 149 בתאריך 15/01/2023. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 28/02/2023 . לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. לאור ההתנגדויות שהתקבלו שובץ התיק לוועדת התנגדויות והמבקשים והמתנגדים זומנו לשמיעת טענות הצדדים. התיק נידון בועדת התנגדויות בתאריך 27/08/2025 וקוד ההחלטה היה משלוח הודעות לפי תקנה 36. הוועדה החליטה שעל המבקשים לאור הדברים שנאמרו להגיש תכנית חיזוקים לכל הבינוי וזאת בהתחשב בכלל התוספות שניתן לבצע לכלל הדיירים עפ"י התב"ע ובהתאם להוראותיה. תכנית החיזוקים תוטמע בבקשה עצמה ויש לקבל אישור מהנדס הקונסטרוקציה העירוני (משרד ירון-שמעוני-שחם) לאחר גיבוש תכנית חיזוקים סופית והטמעתה בבקשה, יבוצע משלוח הודעות לכלל הדיירים, כאשר לאחר סיום מועד הגשת ההתנגדויות ובמידה ולא יתקבלו התנגדויות חדשות הבקשה תובא לדיון פנימי.		

יש לציין, שככל ותכנית החיזוק תכלול שינויים חיצוניים יהיה צורך באישור שימור מעודכן. לאחר החלטת הוועדה התקבלה בקרה הנדסית ממהנדס הקונס' העירוני משרד ירון-שמעוני-שחם. האישור הינו מתאריך 24/08/2024 וכוללת תכנית חיזוקים וחז"ד . החיזוקים הוטמעו ע"ג ההרמוניקה הן אצל המבקש הנוכחי והן אצל כלל הדיירים וכן צורף מקרא מפורט. כמו כן הוטמעה חוות הדעת של מהנדס העירייה ע"ג ההרמוניקה. הרמוניקה המתוקנת הופנתה למשלוח הודעות כנדרש בהחלטה. משלוח הודעות בוצע בתאריך: 18/02/2025 תום מועד להגשת התנגדויות : 13/03/2025 התקבלה התנגדות אחת מאת לאה ומרדכי גלבנד וידידיה בן שימול. ההתנגדות תפורט מטה בסעיף הרלוונטי. יצוין כי החיזוקים שנדרשו הינם פנימיים ולכן אין צורך באישור שימור מעודכן. התנגדויות : כאמור התקבלה התנגדות אחת בשם לאה ומרדכי גלבנד וידידיה בן שימול שהינם בעלי הדירות 5 ו-3. להלן עיקרי ההתנגדות : אנו מגישים בזאת התנגדות לבקשתם להיתר בנייה של משפחת יחזקאלי . אנו לא מתנגדים למהותה של הבנייה על ידי משפ' יחזקאלי, כמו שאנחנו לא מתנגדים לבנייה של שאר בעלי הדירות. הסיבה להתנגדותנו להיתר המבוקש בבקשה זו, היא על מנת להבטיח שההיתרים האחרים יוכלו להתבצע בצורה טובה ויסודית, וכי הבניין יקבל מראה אחיד ואסתטי בסוף התהליך, ונראה שגם תכנית התב"ע וגם החלטת הוועדה הקודמת תואמים את הרצון שלנו . אנו רואים את טובת כלל השכנים ואת ערך הבניין כולו לנגד עינינו. נפרט שתי טענות מרכזיות במכתב זה		

האחת מתייחסת לאיחוד בקשות להיתר- בנייה בהינף אחד וחיזוק המבנה, ויש בה כמה תתי נושאים המצריכים התייחסות. השנייה מתייחסת לסימון מוטעה של אזור מסוים כמקלט, ולא כמחסן. דבר שיש לו השלכות על בקשת ההיתר שלנו. נבקש לשמור את הזכות להגיש חומר נוסף לפני ובזמן קיום הועדה, אליה אנו מבקשים להיות מוזמנים ולקחת חלק. כפי שפירטנו בהמשך, איחוד הבקשות לצורך בנייה בהינף אחד הינו אקוטי בגלל שנקבע שבזמן הבנייה על כלל הדיירים בבניין להתפנות. ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. ההתנגדות מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן ואיך לקדם את הבקשה.		
חבר הוועדה אלישע פלג ציין כי בעבר עו"ד אבני ייצג אותו. אולם יחסי עו"ד - לקוח הסתיימו לחלוטין כולל התשלום. עפ"י חו"ד היועצת המשפטית לוועדה, עו"ד אילנית מיכאלי, אין מניעה שעו"ד פלג ישתתף בדיון. עוד שעו"ד אבני ועו"ד יעל אזולאי הודיעו במעמד הוועדה כי גם הם לא רואים מניעה מהשתתפותו בדיון. הבקשה תואמת תכנית למעט הקלה מבניה בהינף אחד. הוועדה שמעה את הצדדים בקשב רב. להלן התגובה לסעיפי ההתנגדות" לעניין הבקשה לתשלומי איזון וכן תשלום עבור שימוש בגינה- הוועדה לא דנה בנושאים קנייניים ויש לבצע הבירור בנושאים אלו בערכאות המתאימות. לעניין ההצדקה לאישור הקלה מבניה בהינף אחד- המתנגדים טענו בין היתר שאישור ההקלה ימנע מהם האופציה לבנות כיוון שלא יוכלו לעמוד בנוהל הבקרה ההנדסית היות והמבנה לא יחוזק וכיוון שמדובר במבנה לשימור אזי כלל החיזוקים צריכים להתבצע בתוך הדירות ומכאן החשיבות של ביצועם כבר בשלב זה. הוועדה מבקשת הכנת חו"ד לחיזוק המבנה כמפורט בהמשך. אך החלטה סופית לנושא אישור ההקלה תתקבל בדיון הנוסף לאחר ביצוע האמור.	27/08/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

בנוסף, טענו המתנגדים שברצונם לבנות אך היות והדיירת הנוספת בגג לא מעוניינת לבנות כעת, מונע מהם זאת. עניין סיכול האופציה לתמ"א 38- ענו המתנגדים שאין הסכמה של כלל הדיירים לכך. לנושא השירותים המתוכננים ליד המדרגות המשותפות בבניין- המבקשים הצהירו שלא מתוכנן אוורור, גם לא מיכני, לכיוון המדרגות. כמו כן ע"פ ההרמוניקה אין חלון לכיוון המדרגות. לנושא התימוכין הקנייניים- היות ומדובר בבניה בהתאם למיקום ולנפח המאושר עפ"י נספח הבינוי, אזי לא נדרשים הסכמות שכנים או תימוכין קנייניים כלשהם. לעניין הבניה על הגג אשר תיחסס היות ולא יהיה ניתן לקבל אישור בקרה הנדסית כיוון שלא תהיה אפשרות לחיזוק היסודות, התבצע דיון מעמיק בנושא במעמד הוועדה ונשמעו טענות הצדדים כאשר צוין שאישור הבקרה ההנדסית שהתקבל בבקשה כלל את המוצע ע"י המבקשים בלבד. סעיף חיזוק מבנים בתקנון התכנית 4.1.2 (יד) מציין שיש להבטיח עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413 לרבות ביצוע נוהל בקרה הנדסית. הוועדה סבורה שיש מקום לאזן בין הרצון של המבקשים לבנות, לבין רצון המתנגדים להשתתפות של כולם בתכנית החיזוקים בהתאם לתכנית. בהתאם להצהרות המתנגדים הם לא יתנגדו לתכנית חיזוקים ואף, ישתתפו בעלויות בהתאם לחלקם היחסי. לאור כך, הוועדה החליטה שעל המבקשים לאור הדברים שנאמרו להגיש תכנית חיזוקים לכל הבינוי וזאת בהתחשב בכלל התוספות שניתן לבצע לכלל הדיירים עפ"י התב"ע ובהתאם להוראותיה. תכנית החיזוקים תוטמע בבקשה עצמה ויש לקבל אישור מהנדס הקונסטרוקציה העירוני (משרד ירון-שמעוני-שחם) לאחר גיבוש תכנית חיזוקים סופית והטמעתה בבקשה, יבוצע משלוח הודעות לכלל הדיירים, כאשר לאחר סיום מועד הגשת ההתנגדויות ובמידה ולא יתקבלו התנגדויות חדשות הבקשה תובא לדיון פנימי. יש לציין, שככל ותכנית החיזוק תכלול שינויים חיצוניים יהיה צורך באישור שימור מעודכן. במידה והמתנגדים לא יבצעו האמור לעיל בזמן, תחזור הבקשה לדיון פנימי בוועדה. ראש הצוות תאטר 2 בקשות נוספות בבנין וגם הן יועברו לדיון בוועדה בסדר היום השוטף.		

תימוכין קנייניים : המוצע תואם תב"ע במדויק ובשל כך לא נדרשו הסכמות שכנים. יש לתקן הערות ע"פ המפורט ע"ג הרמוניקה c		
תכנית חיזוקים – נוהל בקרה הנדסית : ע"פ סעיף 4.1.2 בתכנית החלה בחלקה נדרש חיזוק מבנים / תמ"א 38 התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית , לא ניתן לאשר את הבקשה עד לקבלת חו"ד הנדסית. התקבל אישור חו"ד והנחיות נוהל הבקרה ההנדסית בהתאם להרמוניקה שהוגשה ע"י המבקש. בהרמוניקה שהוגשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף כתחליף לח. המחוזק הקיים כיום. דבר זה השתנה במהלך הזמן עקב מורכבותו ועלויות הגבוהות בביצוע ממ"ד, אך ההרמוניקה שהוגשה למהנדס עבור חוות דעתו כוללת את הממ"ד. וכעת אינה תואמת את ההרמוניקה שיצאה לפרסום ומוצגת כעת לוועדה. יש לקבל חו"ד ואישורו בכתב של דייגו כי ביטול הממ"ד והשארית הח. המחוזק ע"פ נספח הבינוי אינו משמעותי ואינו משנה את חו"ד הקיימת. וכן להתאים את הח. המחוזק אחד לאחד לנספח. לא יתכן ח. מחוזק עם עובי קיר 10 ס"מ. תימוכין קנייניים : המוצע תואם תב"ע במדויק ובשל כך לא נדרשו הסכמות שכנים. למרות זאת ישנן התנגדויות שכנים אשר חלקם על הרקע הקנייני, ע"כ הבקשה תובא לוועדה לשמיעת טענות השכנים כפי המפורט להלן.	31/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התנגדויות : כאמור המוצע תואם תב"ע למרות זאת ישנן התנגדויות שכנים אשר חלקם על הרקע הקניני. התקבלו 3 התנגדויות, (מערכת בטעות רשום 4 התנגדויות) כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין. להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים : תמצית ההתנגדויות : המתנגד הראשון משפ' באום- (חתום על התב"ע) אכן ישנה תב"ע והם תואמים, אולם בתהליך התב"ע ע"סוכם כי בטרם הוצאת היתר ישולמו דמי איזון כיוון שהתוספת של המשפחה המקבלת כעת גדולה משל חלק משאר הדירות, והם מעוניינים כעת בתשלומי האיזון. כמו"כ מוצעת יציאה לגינה תואמת תב"ע, אולם הגינה סוכם כי תרכש מיתר השכנים, וטרם התבצעה הרכישה ולכן הם מתנגדים לעצם הרכישה. כמו"כ מתוכננים שרותים בסמוך לכניסה ראשית של הבניין, והם מתנגדים לכל חלון / וונטה ומבקשים פתרון לנושא. יצויין כי הנספח מנחה לעניין תכנון הפנים כפי שפורט בסעיף נספח בינוי. המתנגדת השניה משפ' שרגאי- יורשת לדירת משפ' עובדיה- (חתום על התב"ע) דירתם קרובה לגג. מעונינת בתמ"א 38 והיתר זה ימנע את האפשרות. "הואיל ומימוש זכויותינו לבניה על הגג (ע"פ תמ"א או תב"ע) מחייב חיזוק של יסודות הבניין. והואיל והיענות לבקשת הבניה שלפניכם, עלולה לחסום בפנינו את הדרך לחיזוק היסודות - שהוא כאמור, תנאי לבנייה על הגג בהתאם לזכויותינו - אנו מבקשים להבטיח במסגרת החלטתכם, קבלת בטוחה. (לדוגמה ערבות בנקאית) להבטחת השתתפות מבקש ההיתר, בחיזוק הנדרש, בהתאם לחלקו בבניין המשותף.		

אין לנו התנגדות למתן האישור, במידה ותימצא הדרך להבטיח כל זאת ולמנוע כל פגיעה אחרת בזכויותינו." המתנגדת השלישית משפ' גלבנד- באמצעות עו"ד שירה בירנבאום משרד ש.אבני עו"ד (חתום על התב"ע) כפי שעולה מנסח הרישום במקרקעין החצרות ו/או שטח קומת המרתף לא הוצמדו לדירות במקרקעין בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין ולכן מהווים רכוש משותף. בהתאם להנחיות מחלקת רישוי הרי שכאשר מבוקשת תוספת בשטח משותף נדרשת הסכמה 2/3 מבעלי הזכויות בבנין ע"ג ההרמוניקה. אין למבקש הבקשה תימוכין קניינים עבור בניה בשטח משותף ובניית ממ"ד. הבקשה אינה עומדת בנוהל ביצוע בקרה הנדסית כנדרש בתכנית. ע"פ סעיף 4.1(ד) "הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה..." ע"פ האמור הבקרה תינתן לבניין הקיים ולא לחלק ממנו. כמו כן ע"פ סעיף 13א לתמ"א 38 "חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכנית מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן" הרי שחובה על הוועדה המקומית לבחון טרם אישור את הבקשה לתוספת ע"פ התב"ע האם נדרש חיזוק המבנה. ודוק החיזוק המבנה כולו ולא חיזוק התוספת בלבד. בבקשה זו מצורף תצהיר מתכנן שלד שגוי המצהיר כי : "התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה..." אין להסתפק בתצהיר מהנדס מטעם המבקש אלא לבחון את נחיצות החיזוקים גם בכלים אובייקטיביים. גם אם יטען כי התוספת המבוקשת אינה מצריכה חיזוק הבניין שכן מדובר בהכשרה הרי שאישור הבקשה יוריד לטמיון את התב"ע ויסכל את חיזוק המבנה משום שלא יהיה בכוחם של הדיירים לשאת בעלויות חיזוק המבנה, המהווה תנאי להוצאת היתר. אישור הבקשה יפגע באפשרות לביצוע תמ"א 38 לפי סעיף 4.2 לתמ"א 38. אין הצדקה לאשר את ההקלה משלביות ביצוע. על אף שפורסמה הקלה מדובר בשיקול דעת הוועדה המקומית		

בניה בהינף אחד חשובה לא רק למניעת מטרדי בניה אלא לנראות הבניין כאשר תוספות מתבצעות טיפין טיפין. מתנגד ראשון משפ' באום , מתנגד שני משפ' שרגאי ומתנגד שלישי משפ' גלבנד הגישו את התנגדותם לפרסום הראשון שבוצע בתיק. לאחר הפרסום השני הגישו התנגדות חוזרת המתנגד השלישי משפ' גלבנד באמצעות עו"ד כפי שפורט לעיל. תגובת המחלקה להתנגדות : בהתייעצות מול גב' יעל בן חמו וגב' שני בבני התקבל כי היות ובוצע נוהל בקרה הנדסי כנדרש, ומהנדס דייגו פרסובסקי נתן את חו"ד לתוספת, והיות ולא קיימת הנחיה ממשית לבדיקת המבנה כולו ניתן להסתפק באישור הבקרה שהתקבל ע"י ירון שמעוני שחם מהנדסים בע"מ. המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאחר שהתכנית תוקנה והושלמו כלל האישורים. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה c		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 136804 תחילת תוקף : 02/03/2016 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב	20/04/2023	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 09/03/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות והיו חסרים תנאים טרם דיון להלן : נוהל בקרה הנדסית , איכות הסביבה ואישור שימור. כמו כן הבניה המבוקשת הינה שלא בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בפתיחת התיק על כן היה צורך לצאת לפרסום עבור ההקלה החסרה. נדרשו תיקונים ע"פ הרמוניקה a, התיקונים בוצעו טרם יציאה לפרסום. התכנית החלה בחלקה הינה תכנית נקודתית 136804. התכנית אינה כפופה למתאר- 62 מבוטלת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 136804 תחילת תוקף 02/03/2016 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בנייה/ קווי בניין / מספר קומות / מספר יח "ד / בניית מרפסות בחזית המזרחית תבוצע בהינף אחד נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט. המוצע תואם את נספח הבינוי למעט שינוי פתח בקומת המרתף. הנספח מנחה למעט יח"ד , גובה, קומות, שטח וקווי בניין. מאחר ומדובר בהכשרת עבירת בניה תואמת נספח, אין מניעה לאשר.		

יש לוודא התאמה בח. המחוזק כפי המופיע בנספח. ראה הרחבה בסעיף חיזוק מבנים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 07/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות : מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מעל הכניסה הקובעת ו- 1 מתחת. מס' קומות מוצע : מוצעת קומה אחת מתחת הקרקע כהשלמה לקומת מרתף קיימת. לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור : ע"ב לא מציע תוספת יח"ד, עפ"י התב"ע לא ניתן להוסיף יח"ד ע"כ יידרש לרשום הערת אזהרה. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה : מוצע שטח עיקרי בסך 69.44 מ"ר בקומת המרתף, ו - 3.00 מ"ר בקומת הקרקע. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 73.00 מ"ר, בקומת המרתף, ו- 3.00 מ"ר בקומת הקרקע השטחים המוצעים עומדים במותר, אין מניעה לאשר. שטחי שרות : בפתיחת התיק הוצע ממ"ד במקום ח. מחוזק שמתאפשר מכח הנספח. במהלך הזמן החליט המבקש לרדת מעניין הממ"ד		

שמיקר ומעכב את התקדמות התיק ולחזור לתכנון הראשוני הכולל ח. מחוזק. לא ברור מדוע מוצג חדר מחוזק עם עובי קיר 10 ס"מ בעוד שבנספח קיים פירוט לעניין עיבוי החדר הקיים. יש להתאים את המוצע לניספח. תכנית חיזוקים – נוהל בקרה הנדסית : ע"פ סעיף 4.1.2 בתכנית החלה בחלקה נדרש חיזוק מבנים / תמ"א 38 התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית , לא ניתן לאשר את הבקשה עד לקבלת חו"ד הנדסית. התקבל אישור חו"ד והנחיות נוהל הבקרה ההנדסית בהתאם להרמוניקה שהוגשה ע"י המבקש. בהרמוניקה שהוגשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף כתחליף לח. המחוזק הקיים כיום. דבר זה השתנה במהלך הזמן עקב מורכבותו ועלויות הגבוהות בביצוע ממ"ד, אך ההרמוניקה שהוגשה למהנדס עבור חוות דעתו כוללת את הממ"ד. וכעת אינה תואמת את ההרמוניקה שיצאה לפרסום ומוצגת כעת לוועדה. יש לקבל חו"ד ואישורו בכתב של דייגו כי ביטול הממ"ד והשארת הח. המחוזק ע"פ נספח הבינוי אינו משמעותי ואינו משנה את חו"ד הקיימת. וכן להתאים את הח. המחוזק אחד לאחד לנספח. לא יתכן ח. מחוזק עם עובי קיר 10 ס"מ. תימוכין קנינים : המוצע תואם תב"ע במדויק ובשל כך לא נדרשו הסכמות שכנים. למרות זאת ישנן התנגדויות שכנים אשר חלקם על הרקע הקניני, ע"כ הבקשה תובא לוועדה לשמיעת טענות השכנים כפי המפורט להלן.		

התנגדויות : כאמור המוצע תואם תב"ע למרות זאת ישנן התנגדויות שכנים אשר חלקם על הרקע הקניני. התקבלו 3 התנגדויות, (מערכת בטעות רשום 4 התנגדויות) כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין. להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים : תמצית ההתנגדויות : המתנגד הראשון משפ' באום- (חתום על התב"ע) אכן ישנה תב"ע והם תואמים, אולם בתהליך התב"ע סוכם כי בטרם הוצאת היתר ישולמו דמי איזון כיוון שהתוספת של המשפחה המקבלת כעת גדולה משל חלק משאר הדירות, והם מעוניינים כעת בתשלומי האיזון. כמו"כ מוצעת יציאה לגינה תואמת תב"ע, אולם הגינה סוכם כי תרכש מיתר השכנים, וטרם התבצעה הרכישה ולכן הם מתנגדים לעצם הרכישה. כמו"כ מתוכננים שרותים בסמוך לכניסה ראשית של הבניין, והם מתנגדים לכל חלון / וונטה ומבקשים פתרון לנושא. יצויין כי הנספח מנחה לעניין תכנון הפנים כפי שפורט בסעיף נספח בינוי. המתנגדת השניה משפ' שרגאי- יורשת לדירת משפ' עובדיה- (חתום על התב"ע) דירתם קרובה לגג. מעונינת בתמ"א 38 והיתר זה ימנע את האפשרות. "הואיל ומימוש זכויותינו לבניה על הגג (ע"פ תמ"א או תב"ע) מחייב חיזוק של יסודות הבניין. והואיל והיענות לבקשת הבניה שלפניכם, עלולה לחסום בפנינו את הדרך לחיזוק היסודות - שהוא כאמור, תנאי לבנייה על הגג בהתאם לזכויותינו - אנו מבקשים להבטיח במסגרת החלטתכם, קבלת בטוחה. (לדוגמה ערבות בנקאית) להבטחת השתתפות מבקש ההיתר, בחיזוק הנדרש, בהתאם לחלקו בבניין המשותף.		

אין לנו התנגדות למתן האישור, במידה ותימצא הדרך להבטיח כל זאת ולמנוע כל פגיעה אחרת בזכויותינו." המתנגדת השלישית משפ' גלבנד- באמצעות עו"ד שירה בירנבאום משרד ש.אבני עו"ד (חתום על התב"ע) כפי שעולה מנסח הרישום במקרקעין החצרות ו/או שטח קומת המרתף לא הוצמדו לדירות במקרקעין בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין ולכן מהווים רכוש משותף. בהתאם להנחיות מחלקת רישוי הרי שכאשר מבוקשת תוספת בשטח משותף נדרשת הסכמה 2/3 מבעלי הזכויות בבנין ע"ג ההרמוניקה. אין למבקש הבקשה תימוכין קנינים עבור בניה בשטח משותף ובניית ממ"ד. הבקשה אינה עומדת בנוהל ביצוע בקרה הנדסית כנדרש בתכנית. ע"פ סעיף 4.1(ד) "...הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה..." ע"פ האמור הבקרה תינתן לבניין הקיים ולא לחלק ממנו. כמו כן ע"פ סעיף 13א לתמ"א 38 "חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכנית מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן" הרי שחובה על הוועדה המקומית לבחון טרם אישור את הבקשה לתוספת ע"פ התב"ע האם נדרש חיזוק המבנה. ודוק החיזוק המבנה כולו ולא חיזוק התוספת בלבד. בבקשה זו מצורף תצהיר מתכנן שלד שגוי המצהיר כי : "התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה..." אין להסתפק בתצהיר מהנדס מטעם המבקש אלא לבחון את נחיצות החיזוקים גם בכלים אובייקטיביים. גם אם יטען כי התוספת המבוקשת אינה מצריכה חיזוק הבניין שכן מדובר בהכשרה הרי שאישור הבקשה יוריד לטמיון את התב"ע ויסכל את חיזוק המבנה משום שלא יהיה בכוחם של הדיירים לשאת בעלויות חיזוק המבנה, המהווה תנאי להוצאת היתר. אישור הבקשה יפגע באפשרות לביצוע תמ"א 38 לפי סעיף 4.2 לתמ"א 38. אין הצדקה לאשר את ההקלה משלביות ביצוע.		

על אף שפורסמה הקלה מדובר בשיקול דעת הוועדה המקומית בניה בהינף אחד חשובה לא רק למניעת מטרדי בניה אלא לנראות הבניין כאשר תוספות מתבצעות טיפין טיפין. מתנגד ראשון משפ' באום , מתנגד שני משפ' שרגאי ומתנגד שלישי משפ' גלבנד הגישו את התנגדותם לפרסום הראשון שבוצע בתיק. לאחר הפרסום השני הגישו התנגדות חוזרת המתנגד השלישי משפ' גלבנד באמצעות עו"ד כפי שפורט לעיל. תגובת המחלקה להתנגדות : בהתייעצות מול גב' יעל בן חמו וגב' שני בבני התקבל כי היות ובוצע נוהל בקרה הנדסי כנדרש, ומהנדס דייגו פרסובסקי נתן את חו"ד לתוספת, והיות ולא קיימת הנחיה ממשית לבדיקת המבנה כולו ניתן להסתפק באישור הבקרה שהתקבל ע"י ירון שמעוני שחם מהנדסים בע"מ. המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאחר שהתכנית תוקנה והושלמו כלל האישורים. תנאים טרם דיון : אישור הסדרי תנועה : לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור : נדרש מכוח הוראות התכנית, התקבל בתאריך 28/07/2022 ע"י אלונה נפתלי ונוספו תנאים לבקשת מחלקת שימור איכות הסביבה- התקבל אישור שירה מתאריך 16/02/2022 ע"י אדלר שפ"ע – התקבל אישור ע"י כהנה ענבל מתאריך 15/08/2021 נוהל בקרה הנדסית – התקבל אישור מתאריך 14/07/2022 ע"י ירון שמעוני שחם מהנדסים בע"מ יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה c		

הקלה לבניה שלא בהינף אחד	07/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : כמו"כ לאחר הגשת המפורט יידרש פרסום הקלה. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה לא ניתן לאשר את המוצע. התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 27/10/2021 לאחר שלא הוגשו המסמכים הנדרשים. אישור שימור : נדרש מכוח הוראות התכנית, לא התקבל, יש להשלים טרם ההליך הפרסומי . בניה בהינף אחד : הבניה נדרשת להיות בהינף אחד- לא פורסמה הקלה, על מבקש הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. תיקון תכנית a מדובר בתכנית תואמת תב"ע, ולמרות זאת ישנן התנגדויות, מאחר וההתנגדויות לא נוגעות לעצם הבניה אלא לסיכומים שהושגו בין הדיירים כפי שפורט לעיל לאחר תיקון התכנית והגשת כלל הנדרש כולל פרסום הקלה ניתן יהיה לזמן את המתנגדים לשמיעת טענות הצדדים. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת	09/03/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
המלצת המחלקה :	15/02/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : כמו"כ לאחר הגשת המפורט יידרש פרסום הקלה. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה לא ניתן לאשר את המוצע. התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 27/10/2021 לאחר שלא הוגשו המסמכים הנדרשים. אישור שימור : נדרש מכוח הוראות התכנית, לא התקבל, יש להשלים טרם ההליך הפרסומי . בניה בהינף אחד : הבניה נדרשת להיות בהינף אחד- לא פורסמה הקלה, על מבקש הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. תיקון תכנית a מדובר בתכנית תואמת תב"ע, ולמרות זאת ישנן התנגדויות, מאחר וההתנגדויות לא נוגעות לעצם הבניה אלא לסיכומים שהושגו בין הדיירים כפי שפורט לעיל לאחר תיקון התכנית והגשת כלל הנדרש כולל פרסום הקלה ניתן יהיה לזמן את המתנגדים לשמיעת טענות הצדדים. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 136804 תחילת תוקף : 02/03/2016 ייעוד הקרקע :	13/02/2022	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים ב התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר – 62 מבוטלת סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בנייה/ קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד / בניית מרפסות בחזית המזרחית תבוצע בהינף אחד נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט : המוצע תואם את נספח הבינוי למעט שינוי חדר מחוזה מוצע לממ"ד מוצע. מאחר ומדובר בהכשרת עבירת בניה, אין מניעה לאשר אולם נדרש להציג יציקות חדשות של תקרות וקירות לממ"ד המוצע כדי שיהיה ממ"ד. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 07/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת. מס' קומות מוצע : מוצעת קומה אחת מתחת הקרקע כהשלמה לקומת מרתף קיימת. לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור ע"ב לא מציע תוספת יח"ד, עפ"י התב"ע לא ניתן להוסיף יח"ד- ע"כ יידרש לרשום הערת אזהרה.		

שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה : מוצע שטח עיקרי בסך 69.44 מ"ר בקומת המרתף, ו- 3.00 מ"ר בקומת הקרקע. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 73.00 מ"ר, בקומת המרתף, ו- 3.00 מ"ר בקומת הקרקע השטחים המוצעים עומדים במותר, אין מניעה לאשר. שטחי שרות : מוצע ממ"ד בשטח של 11.77 מ"ר נטו+ קירות, מותר : 12.00 מ"ר נטו+ קירות, אין מניעה לאשר עומד במותר. בניה בהינף אחד : הבניה נדרשת להיות בהינף אחד- לא פורסמה הקלה, על מבקש הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. תימוכין קניינים בשטח משותף המוצע תואם תב"ע במדויק, למרות זאת ישנן התנגדויות שכנים על הרקע הקנייני, ע"כ הבקשה תובא לוועדה לשמיעת טענות השכנים כפי המפורט להלן. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה : לא נדרש		

אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור : נדרש מכוח הוראות התכנית, לא התקבל, יש להשלים טרם ההליך הפרסומי . התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 27/10/2021 לאחר שלא הוגשו המסמכים הנדרשים. התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 15/08/2021 תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה לא ניתן לאשר את המוצע. התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : תמצית ההתנגדויות : המתנגד הראשון טוען, כי אכן ישנה תב"ע והם תואמים, אולם בתהליך התב"ע סוכם כי בטרם הוצאת היתר ישולמו דמי איזון כיוון שהתוספת של המשפחה המקבלת כעת גדולה משל חלק משאר הדירות, והם מעונינים כעת בתשלומי האיזון. כמו"כ מוצעת יציאה לגינה תואמת תב"ע, אולם הגינה סוכם כי תרכש מיתר השכנים, וטרם התבצעה הרכישה ולכן הם מתנגדים לעצם הרכישה. כמו"כ מתוכננים שרותים בסמוך לכניסה ראשית של הבניין, והם מתנגדים לכך. המתנגדת השניה מעונינת בתמ"א 38 ומבקשת שלא יפגע בכך. כמו"כ היא טוענת שהואיל והם דיירי הגג- הם יאלצו לחזק את הבניין בבקשה שלהם, ואם לא יהיה תמ"א 38, הם ידרשו		

לעשות זאת על חשבונם, וע"כ הם מעוניינים בבטוחה שהמבקש ישתתף איתם ג"כ בחיזוק הבניין. המתנגדת השלישית טוענת כי מדובר בסטיה מהוראות התכנית בדבר הינף אחד, ובדבר חיזוק המבנה. אין למבקש הבקשה תימוכין קנייניים. תגובת המחלקה : המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאחר שהתכנית תתוקן ויוגשו כל האישורים		

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
	מינוי אדריכל שימור מלווה	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התנגדויות :

כאמור התקבלה התנגדות אחת בשם לאה ומרדכי גלבנד וידידיה בן שימול שהינם בעלי הדירות 5 ו-3.

להלן עיקרי ההתנגדות :

אנו מגישים בזאת התנגדות לבקשתם להיתר בנייה של משפחת יחזקאלי .

אנו לא מתנגדים למהותה של הבנייה על ידי משפ' יחזקאלי, כמו שאנחנו לא מתנגדים לבנייה של שאר בעלי הדירות.

הסיבה להתנגדותנו להיתר המבוקש בבקשה זו, היא על מנת להבטיח שההיתרים האחרים יוכלו להתבצע בצורה טובה ויסודית, וכי הבניין יקבל מראה אחיד ואסתטי בסוף התהליך, ונראה שגם תכנית התב"ע וגם החלטת הוועדה הקודמת תואמים את הרצון שלנו .

אנו רואים את טובת כלל השכנים ואת ערך הבניין כולו לנגד עינינו.

נפרט שתי טענות מרכזיות במכתב זה

האחת מתייחסת לאיחוד בקשות להיתר- בנייה בהינף אחד וחיזוק המבנה, ויש בה כמה תתי נושאים המצריכים התייחסות.

השנייה מתייחסת לסימון מוטעה של אזור מסוים כמקלט, ולא כמחסן. דבר שיש לו השלכות על בקשת ההיתר שלנו.

נבקש לשמור את הזכות להגיש חומר נוסף לפני ובזמן קיום הוועדה, אליה אנו מבקשים להיות מוזמנים ולקחת חלק .

כפי שפירטנו בהמשך, איחוד הבקשות לצורך בנייה בהינף אחד הינו אקוטי בגלל שנקבע שבזמן הבנייה על כלל הדיירים בבניין להתפנות.

ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה.

ההתנגדות מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן ואיך לקדם את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1986/0314.05</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	השלמת דירת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלקין מיכאל
עורך הבקשה	מר קטורזה סטפן יצחק
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

אנוסי משהד 5 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30757	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3407	תחילת תוקף	23/05/1985			
5/24/01	תחילת תוקף	01/02/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1986/314.5 - היתר בניה מקורי לבניית הבניין.

מצב קיים :

קיים בניין בן 6 קומות, בעל גג שטוח, כניסה ראשית אחת. בשכונת תלפיות מזרח, רחוב אנוסי משהד 5 גוש 30757 חלקה 25.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס :+8.40 מוצע תוספת בינוי במסגרת 5% השלמת דירת גג , המוצע הינו ע"ג מרפסת גג קיימת .מדובר בתוספת סימטרית עבור 2 יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה בבנייה בשונה מנספח ."

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 27/02/2024

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 25. בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
06/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	נושא ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים ומבקשים. ראה מטה פירוט ההתנגדות. התנגדויות : לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן פירוט : מתנגד 1 : מר נתן רן ת.ז. 029701943 "הבניין הוא בעל 7 קומות מבקש הבניה לא יכול לשנות את תוואי הבניין ולא את צורתו." מתנגד 2 : בלומנפלד אירית ת.ז. 065570897 "בניין 5 קרוב מאוד לבנין 7 תוספת בנייה על הגג של בנין 5 תסתיר לי את הנוף והשמש ומפריעה לפרטיות." מתנגד 3 : מר נגר ויצמן ת.ז. 053362547

"מתנגד לתוספת דירה בבניין – בתכנית כתוב "תוספת דירה", לתוספת דירה יש משמעות מבחינת צפיפות בבניין, הצורך בהוצאות ועד הבית בנקיון ותשלומים אחרים. בעיית ניקוז- תוספת דירה תזיק לניקוז. המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד אלא תוספת שטח ליח"ד מאושרת. הבקשה תוקנה וכעת מהווה שיפור אדריכלי. נושא ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/24/01 תחילת תוקף : 01/02/2000 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 04/09/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. הבקשה הינה תוספת בינוי מכח 5% השלמת דירת גג. הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת היות והמוצע לא שמר על הדירוג הקיים וברחוב וממילא לא היווה שיפור אדריכלי. לאחר החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת ועדה והרמוניקה a . סעיפי רקע לבקשה :	06/04/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי כללי והמוצע בבקשה אינו מכח נספח בינוי אלא 5% השלמת דירת גג. פורסמה הקלה לבינוי בשונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות / יח"ד / גובה : ללא שינוי מהקיים. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים תימוכין קניינים : השטח המוצע עבור 5% השלמת דירת גג הינו ע"ג מרפסת גג שמוצמדת למבקשים וע"כ לא נדרש בחתימות שכנים. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : שטחי בניה :		

ש. עיקרי : 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 . בפתיחת הבקשה המוצע אינו עמד בתנאי של שיפור מראה הבניין וחזותו. ע"כ נדרש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב ובניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע. חשוב : $5\% \times 1,078$ (שטח החלקה) = 53.9 מ"ר 53.9/2 דירות בגג : 26.95 מ"ר עבור כל דירת בקומת הגג. סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג : 39.94 מ"ר. לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג. הדירות הקיימות בגג תואמות היתר מקורי. אישור מהנדס העיר : בשלב דיון ראשון הבקשה נדחתה ע"י מנהל האגף היות ולא היה מדובר בבניה המשלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. כעת לאחר שהבקשה תוקנה והמוצע הינו המשכי לקיים ועונה על החלטת הוועדה, יש לקבל את אישורו הסופי של מנהל האגף טרם דיון נוסף. התקבל אישור במייל הסרוק בא.א של הבקשה.		

התנגדויות : לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן פירוט : מתנגד 1 : מר נתן רן ת.ז. 029701943 "הבניין הוא בעל 7 קומות מבקש הבניה לא יכול לשנות את תוואי הבניין ולא את צורתו." מתנגד 2 : בלומפלד אירית ת.ז. 065570897 "בניין 5 קרוב מאוד לבנין 7 תוספת בנייה על הגג של בנין 5 תסתיר לי את הנוף והשמש ומפריעה לפרטיות." מתנגד 3 : מר נגר ויצמן ת.ז. 053362547 "מתנגד לתוספת דירה בבניין – בתכנית כתוב "תוספת דירה", לתוספת דירה יש משמעות מבחינת צפיפות בבניין, הצורך בהוצאות ועד הבית בנקיון ותשלומים אחרים. בעיית ניקוז- תוספת דירה תזיק לניקוז. המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד אלא תוספת שטח ליח"ד מאושרת. הבקשה תוקנה וכעת מהווה שיפור אדריכלי. נושא ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה.		
לדחות במתכונת המוצעת : מדובר בבקשה לתוספת בינוי מכח 5% השלמת דירת גג. המוצע לא שומר על הדירוג הקיים בבניינים הקיימים ברחוב וע"כ לא מהווה שיפור אדריכלי. ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע. שטחי בניה : ש. עיקרי : 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 לא עומד בתנאי של שיפור מראה הבניין וחזותו. ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע. חישוב : $5\% \times 1,078$ (שטח החלקה) = 53.9 מ"ר. $53.9/2$ דירות בגג : 26.95 מ"ר עבור כל דירת בקומת הגג. סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג : 41.77 מ"ר. לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג. הדירות הקיימות בגג תואמות היתר מקורי. אישור מהנדס העיר : הבקשה נדחתה ע"י מנהל האגף היות ולא מדובר בבניה המשלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים : טענות המתנגדים הן לשינוי מראה הבניין, הסתרת נוף והפרעה לפרטיות, ומתנגד אחד טוען שמדובר בתוספת יח"ד ולזה הוא מתנגד. תגובת המחלקה : המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד אלא תוספת שטח ליח"ד מאושרת. השינוי במראה הבניין לא מאושר ע"י אגף הרישוי ונדרשת תכנית מתוקנת, לעניין הסתרת נוף וחדירה לפרטיות לא כל כך ברור מיקום דירת המתנגד לעניין זה. כל הטענות מובאות בפני הוועדה. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה 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.		
לדחות במתכונת המוצעת : מדובר בבקשה לתוספת בינוי מכח 5% השלמת דירת גג. המוצע לא שומר על הדירוג הקיים בבניינים הקיימים ברחוב וע"כ לא מהווה שיפור אדריכלי. ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע. שטחי בניה : ש. עיקרי :	22/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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 לא עומד בתנאי של שיפור מראה הבניין וחזותו. ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע. חישוב : $5\% \times 1,078$ (שטח החלקה) = 53.9 מ"ר. 53.9/2 דירות בגג : 26.95 מ"ר עבור כל דירת בקומת הגג. סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג : 41.77 מ"ר. לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג. הדירות הקיימות בגג תואמות היתר מקורי. אישור מהנדס העיר : הבקשה נדחתה ע"י מנהל האגף היות ולא מדובר בבניה המשלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים : טענות המתנגדים הן לשינוי מראה הבניין, הסתרת נוף והפרעה לפרטיות, ומתנגד אחד טוען שמדובר בתוספת יח"ד ולזה הוא מתנגד.		

תגובת המחלקה : המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד אלא תוספת שטח ליח"ד מאושרת. השינוי במראה הבניין לא מאושר ע"י אגף הרישוי ונדרשת תכנית מתוקנת, לעניין הסתרת נוף וחדירה לפרטיות לא כל כך ברור מיקום דירת המתנגד לעניין זה. כל הטענות מובאות בפני הוועדה. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה 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 : 3407 תחילת תוקף : 23/05/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3407 תחילת תוקף 23/05/1985 (אזור מגורים 2). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה.	22/08/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי כללי והמוצע בבקשה אינו מכח נספח בינוי אלא 5% השלמת דירת גג. * פורסמה הקלה לבינוי בשונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ללא תוספת קומות. מס' יח"ד : ללא תוספת יח"ד. גובה בניה : ללא תוספת גובה בניה. שטחי בניה : ש. עיקרי : 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 לא עומד בתנאי של שיפור מראה הבניין וחזותו. ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע. חישוב : $5\% \times 1,078$ (שטח החלקה) = 53.9 מ"ר. $53.9/2$ דירות בגג : 26.95 מ"ר עבור כל דירת בקומת הגג. סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג : 41.77 מ"ר. לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג. הדירות הקיימות בגג תואמות היתר מקורי. אישור מהנדס העיר : הבקשה נדחתה ע"י מנהל האגף היות ולא מדובר בבניה המשלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון : שפי"ע-התקבל אישור מתאריך 10/04/2024. אישור חיזוק מבנים :		

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור : לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. תימוכין קניינים : השטח המוצע עבור 5% השלמת דירת גג הינו ע"ג מרפסת גג שמוצמדת למבקשים וע"כ לא נדרש בחתימות שכנים. חוות דעת אדריכלית : מדובר בבקשה לתוספת בינוי מכח 5% השלמת דירת גג. המוצע לא שומר על הדירוג הקיים בבניינים הקיימים ברחוב וע"כ לא מהווה שיפור אדריכלי. ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים : טענות המתנגדים הן לשינוי מראה הבניין, הסתרת נוף והפרעה לפרטיות, ומתנגד אחד טוען שמדובר בתוספת יח"ד ולזה הוא מתנגד. תגובת המחלקה : המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד אלא תוספת שטח ליח"ד מאושרת. השינוי במראה הבניין לא מאושר ע"י אגף הרישוי ונדרשת תכנית מתוקנת, לעניין הסתרת נוף וחדירה לפרטיות לא כל כך ברור מיקום דירת המתנגד לעניין זה. כל הטענות מובאות בפני הוועדה.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	06/02/2024	הקלה בבנייה בשונה מנספח
- המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

נושא ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים ומבקשים.

ראה מטה פירוט ההתנגדות.

התנגדויות:

לבקשה התקבלו 3 התנגדויות.

להלן פירוט:

מתנגד 1: מר נתן רן ת.ז. 029701943

"הבניין הוא בעל 7 קומות מבקש הבניה לא יכול לשנות את תוואי הבניין ולא את צורתו."

מתנגד 2 : בלומנפלד אירית ת.ז. 065570897

"בניין 5 קרוב מאוד לבנין 7 תוספת בנייה על הגג של בנין 5 תסתיר לי את הנוף והשמש ומפריעה לפרטיות."

מתנגד 3 : מר נגר ויצמן ת.ז. 053362547

"מתנגד לתוספת דירה בבניין – בתכנית כתוב "תוספת דירה", לתוספת דירה יש משמעות מבחינת צפיפות בבניין, הצורך בהוצאות ועד הבית בנקיון ותשלומים אחרים.

בעיית ניקוז- תוספת דירה תזיק לניקוז.

המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד אלא תוספת שטח ליח"ד מאושרת.

הבקשה תוקנה וכעת מהווה שיפור אדריכלי.

נושא ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1981/0446.11</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה חדר מחוזק/הכשרת עבירת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	יונה נצח ישראל
עורך הבקשה	פירו גבי
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

יוסי בן יועזר 14, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	91	לא
30133	70	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1134א	תחילת תוקף	31/07/1969			
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			
8764	תחילת תוקף	30/01/2004			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות בבסיסו, לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות סה"כ 12 יח"ד.

הבניין הינו ברחוב יוסי בן יועזר 14, גוש : 30133 , חלקה : 91+70.

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 8 במפלס +6.00 :

מוצעת הכשרת עבירה הכוללת הכשרת ח. שינה קיים במניין שטח עיקרי והכשרת ח. מחוזק במניין שטחי השירות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

הקלה לתוספת 5% בגין השלמת קומת גג בשונה מנספח הבינוי.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 24/12/2024

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 70+91.

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

כאמור לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
07/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מובאת להכרעת הועדה ב-2 נושאים : הקלה חסרה בחריגה מקו בניין צידי ללא פתחים, בוצע הליך פרסום בתיק בנושא 5% השלמת דירת גג. יצויין כי החריגה קיימת ומדובר בהכשרת בעבירה. התנגדות אשר איננה רלוונטית לכאורה, מפורטת מטה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5719 שהוגש מיום 15/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : מוצעת חדר מחוזק ותוספת ח. שינה בחריגה מקו הבניין. החריגות יפורטו מטה ע"פ סעיפים. 5% השלמת דירת גג ע"פ מדניות מהנדס עיר תינתן השלמת דירת גג 5% במסגרת תכנית מתאר 62 או טווח התב"ע הכפופה למתאר לא יפחת מ- 10 שנים. 5% השלמת דירת גג תינתן במצב בו קיים בינוי מאושר בגג ובמצב בו דירות הגג הינן בבנינים משותפים ולא תחול בקוטג'ים ובבתים פרטים. כמו כן על המוצע להוות שיפור אדריכלי בבניין ולעמוד בתקנות סטיה ניכרת. יצויין כי לא נדרשת הקלה עבור תוספת מכח 5% אלא במקרה בו קיים נספח בינוי. כפי שפורט לעיל התב"ע החלה בחלקה אושרה בשנת 2004 כאשר קיים בינוי מאושר בהיתר מס' 81/446.08 והבניין אינו עונה להגדרת קוטג' / בית פרטי. בכפוף לכך שהתוספת תהווה שיפור אדריכלי . נשלחה פניה למנהל האגף מר יואל שבת אשר נתן את אישורו במייל הסרוק בא.א של הבקשה. להלן חישוב 5% : סה"כ שטח המגרש : 1022 מ"ר 5% השלמת דירת גג : $5\% \times 1022 = 51.1$ מ"ר. ע"פ מדניות מהנדס העיר חלוקת השטח מתבצעת בהתאם למס' הדירות בקומת הגג באופן שווה. דהיינו $51/4 = 12.77$ מ"ר סה"כ שטח מוצע : 14.75 מ"ר > 12.77 מ"ר, ניתן לראות כי קיימת חריגה של כ- 2 מ"ר. עבור החריגה המתקבלת ע"ב הגיש תצהיר ויתור זכויות מבעלי תת חלקה 5 + 6 (עמידר) על סה"כ 12.7 מ"ר. יצויין ראשית כי עבור תתי חלקות 5 ו- 6 טרם נבנתה התוספת בקומת הגג כך שהדירות כרגע אינן דירות גג וממילא לא קיימים עדיין אחוזי הבניה מכח 5% השלמת דירת גג.		

כמו כן 5% השלמת דירת גג איננה זכות מוקנת ולא ניתן לנייד בין דיירים. רק במקרים חריגים בהם הניוד מהווה שיפור אדריכלי ובאישור של מנהל האגף. התקיימה התיעצות עם מנהל האגף מר יואל שבת אשר נתן את אישור למבוקש היות ומדובר במצב קיים אשר מבקשים להכשרה ובנוסף לאמור ללא ויתור הזכויות הנל תיווצר למעשה מגרעת. אישורו מתוּיֵק בא.א של הבקשה. יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי ויתור הזכויות נלקח רק מתת חלקה 6 – דירה פנימית וזאת בכדי לא לפגוע בשיפור אדריכלי עתידי לדירה החיצונית (תת חלקה 5) תימוכין קנינים : הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת המאושרת בהיתר למבקש ותואמת תב"ע. אין נגיעה בשטח משותף, לא נדרשים תימוכין. להלן חישוב חריגות : כאמור התקבל תיק קווי בניין והמוצע חורג מקוי הבניין המאושרים לכיוון חזית דרומית – צידית בקיר עם פתחים. ע"פ התקנות מותרת חריגה לחזית צידית בקיר עם פתחים בשיעור של 10% או פחות ומלבד שיותר 2.7 מ' מגבול המגרש. בקיר ללא פתחים נדרש לשמור על 2.70 מגבול החלקה. חריגות אלו כפופות בפרסום הקלה. החריגה הקיימת כוללת פתחים ובשיעור העולה על 10%. כמו כן לא פרסמה הקלה בנושא. קיימת אפשרות להחלפת הפונקציות המבוקשות + ביטול חלון בהתאם להערות ע"ג הרמוניקה a ע"מ שתתקיים עמידה בתקנות. נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה. ח. מחוזק : כפי שהורחב לעיל נדרש להחליף בין הפונקציות היות וח. מחוזק אינו מהווה סטיה ניכרת כאשר הינו בקונטור המבנה, לעומת תוספת החדר שנדרשת לעמוד בתקנות . יש להציג את החדר מחוזק בהתאם למציאות, דהיינו מעטפת קיימת וחיזוק הקירות ע"פ דרישות פיקוד העורף.		

מעבר לכך יש לצמצם את הח. המחזק ל- 9 מ"ר בדיוק ללא חריגות המחושבות במניין השטחים העיקריים. הוראות בניה : ע"פ הוראות התכנית הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. יש לציין סוג החיפוי ע"ג החזיתות. גדירות להריסה : ע"פ סעיף 11 : "המבנה הגדר והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשות לבניה ועל חשבונם לפני תחילת הבניה בשטח..." נוסף תנאי לתחילת עבודות. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת . מתנגד : מר ויקטור דודיאן להלן תמצית ההתנגדות : המתנגד מתנגד לבניה שהיא על חשבון שטח הבניה העתידי שלו. גם במידה והשטח המדובר כבר בנוי. במידה ובקשה זו אינה פוגעת בזכויות העתידיים שלו, איננו מתנגד לבקשה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8764	07/04/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 30/01/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 8764 תחילת תוקף 30/01/2004 אזור מגורים מיוחד 2734 תחילת תוקף 11/01/2024 אזור מגורים 5 מיוחד תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית מס' 8764 החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות לסעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים תשריט בקנ"מ 1:250 קיים נספח בקנ"מ 1:100. הנספח שותק = מחייב. היות והבקשה הינה מכח 5% השלמת דירת גג וקיים נספח מפורט פורסמה הקלה עבור 5% השלמת דירת גג בשונה מנספח הבינוי. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 9 (ז) 1 : בניית הקומה העליונה (במפלס +6.00) תבוצע בהינף אחד לא תותר בניית הקומה בשלבים. הבניה המותרת מכח התב"ע במפלס +6.00 לדירת המבקש קיימת בהיתר בתיק מס' 1981/446.08 ואושרה בהקלה לבניה שלא בהינף אחד. המבוקש כעת אינו מכח התב"ע ולכן נושא השלביות איננו רלוונטי.		

בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5719 שהוגש מיום 15/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : מוצעת חדר מחוזק ותוספת ח. שינה בחריגה מקו הבניין. החריגות יפורטו מטה ע"פ סעיפים. מס' קומות / גובה : ע"פ הוראות התב"ע מס' הקומות המיריבי יהא 3. מוצעת תוספת לקומה קיימת ומאושרת בהיתר וזאת ללא שינוי בגובה / מס' קומות. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ הוראות התב"ע שטחי הבניה המירביים הם 1,222 מ"ר. השטחים העיקריים המבוקשים בבקשה הנוכחית אינם מכח התב"ע אלא הינם מכח 5% השלמת דירת גג ראה הרחבה מטה. 5% השלמת דירת גג ע"פ מדניות מהנדס עיר תינתן השלמת דירת גג 5% במסגרת תכנית מתאר 62 או טווח התב"ע הכפופה למתאר לא יפחת מ-10 שנים. 5% השלמת דירת גג תינתן במצב בו קיים בינוי מאושר בגג ובמצב בו דירות הגג הינן בבנינים משותפים ולא תחול בקוטג'ים ובבתים פרטים.		

כמו כן על המוצע להוות שיפור אדריכלי בבניין ולעמוד בתקנות סטיה ניכרת. יצוין כי לא נדרשת הקלה עבור תוספת מכח 5% אלא במקרה בו קיים נספח בינוי. כפי שפורט לעיל התב"ע החלה בחלקה אושרה בשנת 2004 כאשר קיים בינוי מאושר בהיתר מס' 81/446.08 והבניין אינו עונה להגדרת קוטג' / בית פרטי. בכפוף לכך שהתוספת תהווה שיפור אדריכלי . נשלחה פניה למנהל האגף מר יואל שבת אשר נתן את אישורו במייל הסרוק בא.א של הבקשה. להלן חישוב 5% : סה"כ שטח המגרש : 1022 מ"ר 5% השלמת דירת גג : $5\% * 1022 = 51.1$ מ"ר. ע"פ מדניות מהנדס העיר חלוקת השטח מתבצעת בהתאם למס' הדירות בקומת הגג באופן שווה. דהיינו $51/4 = 12.77$ מ"ר סה"כ שטח מוצע : 14.75 מ"ר > 12.77 מ"ר, ניתן לראות כי קיימת חריגה של כ- 2 מ"ר. עבור החריגה המתקבלת ע"ב הגיש תצהיר ויתור זכויות מבעלי תת חלקה 5 + 6 (עמידר) על סה"כ 12.7 מ"ר. יצוין ראשית כי עבור תתי חלקות 5 ו- 6 טרם נבנתה התוספת בקומת הגג כך שהדירות כרגע אינן דירות גג וממילא לא קיימים עדיין אחוזי הבניה מכח 5% השלמת דירת גג. כמו כן 5% השלמת דירת גג איננה זכות מוקנת ולא ניתן לנייד בין דיירים. רק במקרים חריגים בהם הניוד מהווה שיפור אדריכלי ובאישור של מנהל האגף. התקיימה התיעוצות עם מנהל האגף מר יואל שבת אשר נתן את אישור למבוקש היות ומדובר במצב קיים אשר מבקשים להכשרה ובנוסף לאמור ללא ויתור הזכויות הנל תיווצר למעשה מגרעת. אישורו מתווק בא.א של הבקשה. יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי ויתור הזכויות נלקח רק מתת חלקה 6 – דירה פנימית וזאת בכדי לא לפגוע בשיפור אדריכלי עתידי לדירה החיצונית (תת חלקה 5) תימוכין קנינים : הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת המאושרת בהיתר למבקש ותואמת תב"ע.		

אין נגיעה בשטח משותף, לא נדרשים תימוכין. להלן חישוב חריגות : כאמור התקבל תיק קווי בניין והמוצע חורג מקוי הבניין המאושרים לכיוון חזית דרומית – צידית בקיר עם פתחים. ע"פ התקנות מותרת חריגה לחזית צידית בקיר עם פתחים בשיעור של 10% או פחות ומלבד שיותר 2.7 מ' מגבול המגרש. בקיר ללא פתחים נדרש לשמור על 2.70 מגבול החלקה. חריגות אלו כפופות בפרסום הקלה. החריגה הקיימת כוללת פתחים ובשיעור העולה על 10%. כמו כן לא פרסמה הקלה בנושא. קיימת אפשרות להחלפת הפונקציות המבוקשות + ביטול חלון בהתאם להערות ע"ג הרמוניקה a ע"מ שתתקיים עמידה בתקנות. נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה. ש.שירות : מוצע ח. מחזוק. ח. מחזוק : ע"פ היתר מס' 1981/466.08 אושר לדירה נשואת הבקשה ח. מחזוק ע"ח השטח העיקרי הקיים בבית. היתר זה הופק בשנת 2015. ע"פ הערה בתחתית טבלת השטחים "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין..." היות ולא מצויין כי השטחים כוללים ממ"דים / חדרים מחוזקים ניתן לבקש ממ"דים. ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת העדפה להקמת ממ"ד על פני חדר מחזוק היכן שניתן, כפתרון מיגוני עדיף, על אף ששתיהם תקינים. ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחזוק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחזוק ולעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע, וכן החדר המבוקש הינו חדר חדש ולא קיים. לאור חוק ההסדרים האמור מבקש ע"ב ח. מחזוק בגג.		

בהתיעצות עם מנהל האגף מתקבל כי היות ומדובר בהכשרת עבירה של בינוי קיים, ולא בחיזוק של חדר הקיים בהיתר ניתן לקבל את שטח הח. המחוזק ללא הריסה ובניה מחדש. כמו כן כפי שהורחב לעיל נדרש להחליף בין הפונקציות היות וח. מחוזק אינו מהווה סטיה ניכרת כאשר הינו בקונטור המבנה, לעומת תוספת החדר שנדרשת לעמוד בתקנות . יש להציג את החדר מחוזק בהתאם למציאות, דהיינו מעטפת קיימת וחיזוק הקירות ע"פ דרישות פיקוד העורף. מעבר לכך יש לצמצם את הח. המחוזק ל- 9 מ"ר בדיוק ללא חריגות המחושבות במניין השטחים העיקריים. הוראות בניה : ע"פ הוראות התכנית הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. יש לציין סוג החיפוי ע"ג החזיתות. גדירות להריסה : ע"פ סעיף 11 : "המבנה הגדר והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשות לבניה ועל חשבונם לפני תחילת הבניה בשטח..." נוסף תנאי לתחילת עבודות. תימוכין קנינים כאמור הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת המאושרת למבקש היתר / תב"ע. אין צורך בתימוכין. בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה בקרה הנדסית. וכן לא נדרש ע"פ הצהרת המהנדס . לא נדרש. תנאים לדיון :		

איכות הסביבה – סומן כלא שייך ע"י המערכת בתאריך 11/09/2024 שטח התוספת קטן שווה מ-80 מ"ר שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 28/11/2024 ע"י באייר ורה. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת . מתנגד : מר ויקטור דודיאן להלן תמצית ההתנגדות : המתנגד מתנגד לבניה שהיא על חשבון שטח הבניה העתידי שלו. גם במידה והשטח המדובר כבר בנוי. במידה ובקשה זו אינה פוגעת בזכויות העתידיים שלו, איננו מתנגד לבקשה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה לתוספת 5% בגין השלמת קומת גג בשונה מנספח בינוי.	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
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה ב-2 נושאים :

הקלה חסרה בחריגה מקו בניין צידי ללא פתחים, בוצע הליך פרסום בתיק בנושא 5% השלמת דירת גג. יצויין כי החריגה קיימת ומדובר בהכשרת בעבירה.

התנגדות אשר איננה רלוונטית לכאורה, מפורטת מטה.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5719 שהוגש מיום 15/04/2024 ע"י המח' למידע
תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

מוצעת חדר מחוזק ותוספת ח. שינה בחריגה מקו הבניין.

החריגות יפורטו מטה ע"פ סעיפים.

5% השלמת דירת גג

ע"פ מדניות מהנדס עיר תינתן השלמת דירת גג 5% במסגרת תכנית מתאר 62 או טווח התב"ע
הכפופה למתאר לא יפחת מ-10 שנים.

5% השלמת דירת גג תינתן במצב בו קיים בינוי מאושר בגג ובמצב בו דירות הגג הינן בבנינים
משותפים ולא תחול בקוטג'ים ובבתים פרטים.

כמו כן על המוצע להוות שיפור אדריכלי בבניין ולעמוד בתקנות סטיה ניכרת.

יצוין כי לא נדרשת הקלה עבור תוספת מכח 5% אלא במקרה בו קיים נספח בינוי.

כפי שפורט לעיל התב"ע החלה בחלקה אושרה בשנת 2004 כאשר קיים בינוי מאושר בהיתר
מס' 81/446.08

והבניין אינו עונה להגדרת קוטג' / בית פרטי.

בכפוף לכך שהתוספת תהווה שיפור אדריכלי. נשלחה פניה למנהל האגף מר יואל שבת אשר
נתן את אישורו במייל הסרוק בא.א של הבקשה.

להלן חישוב 5%:

סה"כ שטח המגרש: 1022 מ"ר

5% השלמת דירת גג: $1022 * 5\% = 51.1$ מ"ר.

ע"פ מדניות מהנדס העיר חלוקת השטח מתבצעת בהתאם למס' הדירות בקומת הגג באופן
שווה.

דהיינו $51/4 = 12.77$ מ"ר

סה"כ שטח מוצע: 14.75 מ"ר > 12.77 מ"ר, ניתן לראות כי קיימת חריגה של כ- 2 מ"ר.

עבור החריגה המתקבלת ע"ב הגיש תצהיר ויתור זכויות מבעלי תת חלקה 5 + 6 (עמידר) על סה"כ 12.7 מ"ר.

יצוין ראשית כי עבור תתי חלקות 5 ו- 6 טרם נבנתה התוספת בקומת הגג כך שהדירות כרגע אינן דירות גג וממילא לא קיימים עדיין אחוזי הבניה מכח 5% השלמת דירת גג.

כמו כן 5% השלמת דירת גג איננה זכות מוקנת ולא ניתן לנייד בין דיירים.

רק במקרים חריגים בהם הניוד מהווה שיפור אדריכלי ובאישור של מנהל האגף.

התקיימה התיעצות עם מנהל האגף מר יואל שבת אשר נתן את אישור למבוקש היות ומדובר במצב קיים אשר מבקשים להכשרה ובנוסף לאמור ללא ויתור הזכויות הנל תיווצר למעשה מגרעת.

אישורו מתווק בא.א של הבקשה.

יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי ויתור הזכויות נלקח רק מתת חלקה 6 – דירה פנימית וזאת בכדי לא לפגוע בשיפור אדריכלי עתידי לדירה החיצונית (תת חלקה 5)

תימוכין קנינים : הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת המאושרת בהיתר למבקש ותואמת תב"ע.

אין נגיעה בשטח משותף, לא נדרשים תימוכין.

להלן חישוב חריגות :

כאמור התקבל תיק קווי בניין והמוצע חורג מקוי הבניין המאושרים לכיוון חזית דרומית – צידית בקיר עם פתחים.

ע"פ התקנות מותרת חריגה לחזית צידית בקיר עם פתחים בשיעור של 10% או פחות ומלבד שיותר 2.7 מ' מגבול המגרש.

בקיר ללא פתחים נדרש לשמור על 2.70 מגבול החלקה.

חריגות אלו כפופות בפרסום הקלה.

החריגה הקיימת כוללת פתחים ובשיעור העולה על 10%. כמו כן לא פרסמה הקלה בנושא.

קיימת אפשרות להחלפת הפונקציות המבוקשות + ביטול חלון בהתאם להערות ע"ג הרמוניקה
a

ע"מ שתתקיים עמידה בתקנות.

נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה.

ח. מחוזק :

כפי שהורחב לעיל נדרש להחליף בין הפונקציות היות וח. מחוזק אינו מהווה סטייה ניכרת כאשר הינו בקונטור המבנה, לעומת תוספת החדר שנדרשת לעמוד בתקנות .

יש להציג את החדר מחוזק בהתאם למציאות, דהיינו מעטפת קיימת וחיזוק הקירות ע"פ דרישות פיקוד העורף.

מעבר לכך יש לצמצם את הח. המחוזק ל- 9 מ"ר בדיוק ללא חריגות המחושבות במניין השטחים העיקריים.

הוראות בניה :

ע"פ הוראות התכנית הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

יש לציין סוג החיפוי ע"ג החזיתות.

גדירות להריסה :

ע"פ סעיף 11 : "המבנה הגדר והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשות לבניה ועל חשבונם לפני תחילת הבניה בשטח..."

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת .

מתנגד : מר ויקטור דודיאן

להלן תמצית ההתנגדות :

המתנגד מתנגד לבניה שהיא על חשבון שטח הבניה העתידי שלו.

גם במידה והשטח המדובר כבר בנוי.

במידה ובקשה זו אינה פוגעת בזכויות העתידיים שלו, איננו מתנגד לבקשה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2024/0194.00</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ובניית בנין חדש בן 7 קומות במסלול תמ"א 38 2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	101 בע"מ יזמות והשקעות בע"מ טליה
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	ניסים שלמה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

רשב"ג 37 , גוונים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30173ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
406504	תחילת תוקף	30/09/2017			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר בהריסת בניין בן 3 קומות ו-2 יח"ד והקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים, במסגרת הבקשה מוצעות 23 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 10.00 - תכנית חדר שנאים : מוצע מוצע חדר שנאים הכולל מדרגות גישה למקום.

מפלס 6.82 - קומת חניה ומחסנים : מוצע 17 מק"ח, 7 מחסנים, חדר חשמל פרטי וכניסה למדרגות המובילות לחדר השנאים בקומה התחתונה, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 3.25 - קומת מרתף : מוצע 10 מק"ח, 8 מחסנים מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 0.00 + קומת כניסה : מוצע פיתוח שטח הכולל חדר אשפה, גינן, פתח עבור התקנת השנאי, שביל מוביל לבניין, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד וגינות פרטיות.

מפלס 3.15 + קומה א' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת זיז מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 6.30 + קומה ב' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד מרפסת זיז מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 9.45 + קומה ג' : מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת זיז מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 12.60 + קומה ד' : מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז חלקן מקורות, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 15.75 + קומה ה' : מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז מקורות, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 18.90 + קומה ו' : מוצע דירת גג הכוללת ממ"ד ומרפסת גג הכוללת בריכה פרטית מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 22.05 + קומת גג : מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני וחדר מכונות.

היתר בניה להקמת הבניין :

לא קיים היתר בניה מקורי במערכת.

רקע סטטוטורי :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959 - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 5. בינוי עד 2 קומות, 50% בנייה.

תוכנית מס' 406504 משנת 2017 - התוכנית ייעדה את החלקה לייעוד מגורים ד'.

סה"כ 3373.49 מ"ר שטחי בנייה מתוכם :

1773.61 מ"ר שטח עיקרי ו - 426.32 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. ו - 1173.56 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 21 יח"ד מאושרות. 7 קומות מעל 2 קומות תת"ק.

תכנית אב : שכונת גוננים

מדיניות ע"פ תכנית אב לגוננים מאפשרת הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה חדש בן 7 קומות ו- 280% בניה מעל הקרקע. קווי הבניין המותרים בחלקה על פי תכנית האב הינם : קדמי : 3 מ', צדי : 4 מ', אחורי : 5 מ'.

הבקשה תואמת למדיניות תכנית האב.

השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 7 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 2 – 4 קומות. החלקה בסמוך למתחם נהוראי. מתחמי מגורים המיועדים להריסה במסגרת תב"ע להתחדשות עירונית – ובכלל מדיניות תכנית האב דוגלת בהתחדשות עירונית של הריסה ובנייה.

תקן חנייה עירוני – גבוה.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת אפרים זלצמן בתאריך 11/07/2023 בשם מהנדס העיר להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
02/04/2025	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם בבנין מעל 6 קומות: חזית קדמית מערבית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין הינם עפ"י תב"ע נקודתית שאושרה עבור בניין זה: 406504 יש לתקן את קווי בניין תמ"א בתכנית למרות שהתכנית אינה מוצעת על פיהם. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים התב"ע שלעיל למעט: חדר שנאים עפ"י דרישת חברת חשמל כולל מדרגות גישה- אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין. פתח עבור התקנת השנאי – אין מניעה מלאשר. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 1799.61 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1703.07 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. הקומה השביעית אינה מכוח תמא 38 אלא מכוח התכנית המאושרת. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - ישנן מרפסות צרות בחזית קדמית ואחורית אשר אינן מחושבות בחישוב השטחים, יש לחשבן. גג המבנה: מפלס +22.05 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים סקר העצים מסמן 4 עצים להעתקה ואחד לכריתה. על כל עץ הנעקר יש לסמן מקום שתילה חילופי. יש לסמן 4 מקומות חילופים לעצים שהועתקו 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 הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. מי נגר: יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה - התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר. נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין באמצעות שביל גישה מחזית רחוב רשב"ג, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. מאחר ומוצעות מעבר ל-6 יח"ד יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.		

התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרה : המתנגד הינו דייר מהבניין הסמוך. חסימת אויר ואור היזק ראייה בניית בניין גבוה ממול הבניין שלו יגרום לחוסר פרטיות ופגיעה באיכות החיים נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 406504 תחילת תוקף : 30/09/2017 ייעוד הקרקע : חו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתוכנית מוצע מבנה לתמ"א 38-2 פינוי בינוי מוצע חניון בעל 27 מקומות חניה לטובת 23 יח"ד חדשות תואם תקן 5166ב בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי חו"ד הנדסית – אין צורך בחוות דעת הנדסית מאחר ומדובר בהריסה ובניה חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.	02/04/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את התכנית חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר התאמה לתכניות מחוזיות וארציות - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. פרסום – פורסמו ההקלות הבאות : הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ובניית מבנה חדש בן 7 קומות מעל שתי קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . בבנין קיימות 2 יח"ד, בתכנית מוצעות 21 יח"ד נוספות, סה"כ בבנין החדש 23 יח"ד . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם בבנין מעל 6 קומות : חזית קדמית מערבית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין הינם עפ"י תב"ע נקודתית שאושרה עבור בניין זה : 406504 יש לתקן את קווי בניין תמ"א בתכנית למרות שהתכנית אינה מוצעת על פיהם. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים התב"ע שלעיל למעט : חדר שנאים עפ"י דרישת חברת חשמל כולל מדרגות גישה- אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין. פתח עבור התקנת השנאי – אין מניעה מלאשר .		

שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1799.61 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 1703.07 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. הקומה השביעית אינה מכוח תמא 38 אלא מכוח התכנית המאושרת. מחסנים מוצע 15 מחסנים עבור 23 יח"ד – שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור אין מניעה מלאשר ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד כמופיע בהוראות התכנית – אין מניעה מלאשר. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - ישנן מרפסות צרות בחזית קדמית ואחורית אשר אינן מחושבות בחישוב השטחים, יש לחשבן. מרפסות גג : מוצע מרפסות גג עבור דירת הפנטהאוז - אין מניעה מלאשר. גג המבנה : מפלס +22.05 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים		

סקר העצים מסמן 4 עצים להעתקה ואחד לכריתה. על כל עץ הנעקר יש לסמן מקום שתילה חילופי. יש לסמן 4 מקומות חילופים לעצים שהועתקו 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 הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. תברואה מוצע חדר אשפה בהתאם לתב"ע ואישור מחלקת תברואה. מי נגר : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה – התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר. נגישות : הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין באמצעות שביל גישה מחזית רחוב רשב"ג, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הן נגישות. מאחר ומוצעות מעבר ל-6 יח"ד יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרה : המתנגד הינו דייר מהבניין הסמוך. חסימת אויר ואור היזק ראייה בניית בניין גבוה ממול הבניין שלו יגרום לחוסר פרטיות ופגיעה באיכות החיים נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/07/2024	הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ובניית מבנה חדש בן 7 קומות מעל שתי קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בבנין קיימות 2 יח"ד, בתכנית מוצעות 21 יח"ד נוספות, סה"כ בבנין החדש 23 יח"ד.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	11
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	יש להגיש התחייבות להעתקת העץ בשווי 3,468.60 ש"ח.	15
	תשלום היטל כספי בסך 36,563.5 ש"ח	16
	דרכים - אישור מהנדס קונסטרוקציה + אישור יועץ קרקע ליציבות הכביש והמדרכה שסמוכים למגרש ולשמירה על תשתיות סמוכות.	17
	דרכים - ערבות בנקאית על סך 100,000 ש"ח לתקופה של שנה עבור עוגנים זמניים במידה וישנם.	18
	דרכים - כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים לשנה, לציון בסעיף 9 את הסכום 100,000 ש"ח.	19
	שפ"ע - מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם.	20

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם בבנין מעל 6 קומות:

חזית קדמית מערבית – 4 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש.

קווי הבניין הינם עפ"י תב"ע נקודתית שאושרה עבור בניין זה : 406504

יש לתקן את קווי בניין תמ"א בתכנית למרות שהתכנית אינה מוצעת על פיהם.

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים התב"ע שלעיל למעט :

חדר שנאים עפ"י דרישת חברת חשמל כולל מדרגות גישה - אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים

קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין.

פתח עבור התקנת השנאי – אין מניעה מלאשר .

שטחים

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבניוי 1799.61 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 1703.07 מ"ר .

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

הקומה השביעית אינה מכוח תמא 38 אלא מכוח התכנית המאושרת.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר

- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

- ישנן מרפסות צרות בחזית קדמית ואחורית אשר אינן מחושבות בחישוב השטחים, יש לחשבן.

גג המבנה :

מפלס +22.05 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות.

עצים

סקר העצים מסמן 4 עצים להעתקה ואחד לכריתה. על כל עץ הנעקר יש לסמן מקום שתילה חילופי. יש לסמן 4 מקומות חילופים לעצים שהועתקו

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 הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן.

מי נגר :

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה – התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר.

נגישות : הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין באמצעות שביל גישה מחזית רחוב רשב"ג, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות.

מאחר ומוצעות מעבר ל-6 יח"ד יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרה :

המתנגד הינו דייר מהבניין הסמוך.

חסימת אויר ואור

היזק ראייה

בניית בניין גבוה ממול הבניין שלו יגרום לחוסר פרטיות ופגיעה באיכות החיים

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2022/0293.00</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין בן 5.3 קומות מעל קומת המרתף.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד עו"ד קימלדורפר מרדכי
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

מתתיהו 3, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	36	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	ה36	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 22/293 רחוב מתתיהו 3 – תמ"א 38

גוש : 30016

חלקה : 36

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת פנים בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים תוך שימור כל החזיתות בעל 3 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף ושימוש בחלל גג רעפים ובו 9 יח"ד חדשות.

בתאריך 13.10.204 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לצאת לסיור במגרש נשוא הבקשה על מנת לבחון את נושא הגישה לחניה וכן את נושא נפח הבינוי ואחוזי הבנייה.

לאחר קיום הסיור, נידונה הבקשה בשנית בועדה בתאריך 15.1.2025 ובה הוחלט כי לאור העובדה שלא ניתן לייצר מעבר תקני לחניה וכי אין גישה מוטורית לחלקה, הועדה פוטרת מהתקנת מוקמות חניה ומורה על תשלום וכפר עבור 4 חניות.

במעמד הועדה, לא ניתנה התייחסות לנפח הבינוי ולאחוזי הבנייה אשר ע"פ חו"ד מחוזית הינם בחריגה מהמדיניות(ע"פ מדיניות תכנית אב בקעה ניתן להציע עד 120% בנייה, בבקשה הנ"ל ישנה חריגה של כ-30%).

על כן, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה בעניין אחוזי הבנייה.

מידע קודם

מתאריך	
02/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה באחוזי בנייה ממדיניות
	בתאריך 13.10.204 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לצאת לסיור במגרש נשוא הבקשה על מנת לבחון את נושא הגישה לחניה וכן את נושא נפח הבינוי ואחוזי הבנייה.
	לאחר קיום הסיור, נידונה הבקשה בשנית בועדה בתאריך 15.1.2025 ובה הוחלט כי לאור העובדה שלא ניתן לייצר מעבר תקני לחניה וכי אין גישה מוטורית לחלקה, הועדה פוטרת מהתקנת מוקמות חניה ומורה על תשלום וכפר עבור 4 חניות.
	במעמד הועדה, לא ניתנה התייחסות לנפח הבינוי ולאחוזי הבנייה אשר ע"פ חו"ד מחוזית הינם בחריגה מהמדיניות(ע"פ מדיניות תכנית אב בקעה ניתן להציע עד 120% בנייה, בבקשה הנ"ל ישנה חריגה של כ-30%).
	על כן, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה בעניין אחוזי הבנייה.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד .	02/04/2025	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. הבקשה נידונה בתאריך 13.10.2024 בועדה ובה הוחלט לצאת לסיור במגרש נשוא הבקשה על מנת לבחון ולהגיע להחלטה לעניין הגישה לחניה ולעניין נפח הבינוי ואחוזי הבנייה המוצעים בבקשה. לאחר הסיור, הבקשה הובאה בפני הועדה בשנית ובה הוחלט לפטור מהתקנת מקומות חניה בהתאם לחו"ד תושי"ה לאור העובדה כי אין גישה מוטורית תקנית לחלקה ולא ניתן לייצר מעבר ראוי לחניות. בהתאם לאמור הועדה פוטרת מהתקנת מקומות חניה ומורה על תשלום כופר בעבור 4 מקומות. להלן התיקונים לבקשה : חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 895.75 מ"ר, מוצע 498.12 מ"ר. יש לציין כי חלק משטחי מהתכנית מסומנים כשטחים קיימים. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן לסמן שטחים קיימים. כל השטחים בתכנית הינם מוצעים. יש לסמן בהתאם ולעדכן את טבלת השטחים. שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות.	15/01/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון, ניתן לבטל את יח"ד המוצעות בקומת המרתף ולהציע במקומן מחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות גג בקומה ג', קומת חלל גג הרעפים, בתחום קו בניין תמ"א. תברואה הוצע פתרון לגומחת אשפה בתחום המגרש בגדר קיימת צידית מערבית. יש לקבל חו"ד מחלקת תברואה. עצים יש להציע נטיעת עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר בנוי בחלקה. נגישות מוצעות 9 יח"ד חדשות. יש להראות הנגשה לשטחי חוץ של המבנה. במידה ולא ניתן להנגיש מסיבות שימוריות ואופי החצר, יש לקבל חו"ד של רשות מוסמכת. תשתיות מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. 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. גג יש להנמיך את גג הרעפים בהתאם לחו"ד המחוזית לנושא זה. סימונים גרפיים ע"פ תכנית a		
המלצת המחלקה	05/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה לעניין החניה. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תוש"יה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה. להלן הנתונים להחלטת הועדה : מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה. בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חוו"ד תוש"יה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה. בתאריך 13.10.2024 נדונה הבקשה בוועדה ובה הוחלט לצאת לסיור במקום לבחינת הגישה לחניה. חברי הועדה בליווי ראש הצוות, הגברת רחלי רוטנברג, יצאו לסיור במקום וכעת הבקשה מובאת בשנית בפני הועדה להכרעה בנושא זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע :	01/01/2025	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1 מיוחד		
הוועדה מחליטה לצאת לסיור במקום לאחר קבלת ממצאי הסיור הבקשה תובא לדיון לקבלת החלטה	13/10/2024	דיון בועדת משנה : לקיים סיור במקום
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין חו"ד מחוזית ולעניין החניה. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה חו"ד מתכננת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף להערות הבאות: מדובר במבנה קטן עם מספר יח"ד מועט. בהתאם לכך יש להתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבנייה לפי תכנית אב בקעה(עד 120%). זכויות הבניה יגרעו בין היתר מהקומה השלישית המובלעת בגג רעפים וכן מקומת המרתף. הבקשה מציעה יח"ד נפרדות חפורות במלואן בתת"ק. יש לבחון אפשרות להציע את יח"ד בקומת המרתף כהרחבה של הדירות בקומות העליונות(דופלקס) ולבחון את הקטנת החצרות האנגליות המוצעות בהתאם. יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלוא, יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כופר חניה. בהמשך להערה לעיל לעניין זכויות הבנייה יש לצמצם את המרפסות המובלעות בגג הרעפים וכן להנמיך את המעקה הפנימי או להנמיך את הרצפה בגובה הנדרש להסתרת מערכות בלבד וככל הניתן לגובה שורת אבן אחת. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תוש"יה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה. להלן הנתונים להחלטת הועדה:	04/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה. בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חו"ד תושי"ה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 895.75 מ"ר , מוצע 498.12 מ"ר . יש לציין כי חלק משטחי מהתכנית מסומנים כשטחים קיימים. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן לסמן שטחים קיימים. כל השטחים בתכנית הינם מוצעים. יש לסמן בהתאם ולעדכן את טבלת השטחים. שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד המוצעות בקומת המרתף ולהציע במקומן מחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות גג בקומה ג', קומת חלל גג הרעפים, בתחום קו בניין תמ"א. תברואה הוצע פתרון לגומחת אשפה בתחום המגרש בגדר קיימת צידית מערבית. יש לקבל חו"ד מחלקת תברואה. עצים יש להציע נטיעת עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר בנוי בחלקה. נגישות		

מוצעות 9 יח"ד חדשות. יש להראות הנגשה לשטחי חוץ של המבנה. במידה ולא ניתן להנגיש מסיבות שימוריות ואופי החצר, יש לקבל חו"ד של רשות מוסמכת. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. 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 ע"פ תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 8.6.2021.	06/02/2024	חוות דעת תכנונית

חוו"ד שימור לא התקבל אישור של מחלקת השימור. ישנה החלטת ועדת שימור מס' 67 ולפיה הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאי וטופס 4 ושחרור עברות בנקאית הינו אישור מחלקת השימור בכתב. חוו"ד הועדה המחוזית התקבלה חוו"ד מתכננת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף להערות הבאות: מדובר במבנה קטן עם מספר יח"ד מועט. בהתאם לכך יש להתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבנייה לפי תכנית אב בקעה(עד 120%). זכויות הבניה יגרעו בין היתר מהקומה השלישית המובלעת בגג רעפים וכן מקומת המרתף. הבקשה מציעה יח"ד נפרדות חפורות במלואן בתת"ק. יש לבחון אפשרות להציע את יח"ד בקומת המרתף כהרחבה של הדירות בקומות העליונות(דופלקס) ולבחון את הקטנת החצרות האנגליות המוצעות בהתאם. יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלא, יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כופר חניה. בהמשך להערה לעיל לעניין זכויות הבנייה יש לצמצם את המרפסות המובלעות בגג הרעפים וכן להנמיך את המעקה הפנימי או להנמיך את הרצפה בגובה הנדרש להסתרת מערכות בלבד וככל הניתן לגובה שורת אבן אחת. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תוש"יה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה. להלן הנתונים להחלטת הועדה: מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה. בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:		

הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חו"ד תושי"ה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה. חו"ד תכנון עיר מדובר בהריסת מבנה מגורים בעל 2 קומות ו3 יח"ד, בשטח העולה על 400 מ"ר עלפי תכנית מאושרת. הבניין הינו בנין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית(הוקם לפני 1948). ע"פ תכנית מאושרת 3770 לא מוגדר כמבנה שימור. בכפוף לתיק תיעוד אין לבית ערך היסטורי, ע"פ החלטת ועדה אחל אימנו 17 לנושא דרגת שימור של המבנה, מבנה בדרגת שימור ברובד 3 – ניתן להציע במסלול הריסה ובנייה מכוח תכנית 10038 בהתחשב בתכנית המתאר או האב החלה באזור. בכפוף למדיניות שחלה על האזור ניתן להציע בניה עד 3.5 קומות, קווי בניין 6 מ' קדמי, אחורי וצידיים 4 מ'. מכיוון שהבניין במצב הנכנס הוא בנין קטן הכולל מעט יח"ד ושטחי הבנייה ואין אפשרות לגישה לרכב לחלקה ואין סיבה מוצדקת להציע אחוזי בנייה הגבוהים מהמדיניות באזור זה ולכן יש לצמצם את אחוזי הבנייה בהתאם למדיניות ל120% בלבד. התכנון המוצע תואם מדיניות לנושא קומות: 3 קומות וגג רעפים ע"ג קומת מרתף הכוללת מגורים, ממשיך קו קונטור קיים קדמי. חורג באחוזי בניה ב30%. יש לצמצם את אחוזי הבניה בהתאם למדיניות, כמו כן, מוצעות יח"ד נפרדות בקומת המרתף באזור מאולץ(ע"י חצרות אנגליות). יש לבטל את הדירות המוצעות בקומת המרתף ולהציע שם מחסנים ללא חצרות אנגליות. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3.5 קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי הבניין בתכנית הינם ע"פ 10038. 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית. 2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 895.75 מ"ר, מוצע 498.12 מ"ר. יש לציין כי חלק משטחי מהתכנית מסומנים כשטחים קיימים. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן לסמן שטחים קיימים. כל השטחים בתכנית הינם מוצעים. יש לסמן בהתאם ולעדכן את טבלת השטחים.		

שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד המוצעות בקומת המרתף ולהציע במקומן מחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות גג בקומה ג', קומת חלל גג הרעפים, בתחום קו בניין תמ"א. תברואה הוצע פתרון לגומחת אשפה בתחום המגרש בגדר קיימת צידית מערבית. יש לקבל חו"ד מחלקת תברואה. עצים יש להציע נטיעת עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר בנוי בחלקה. נגישות מוצעות 9 יח"ד חדשות. יש להראות הנגשה לשטחי חוץ של המבנה. במידה ולא ניתן להנגיש מסיבות שימוריות ואופי החצר, יש לקבל חו"ד של רשות מוסמכת. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. 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 ע"פ תכנית a. מתנגדים ישנן 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: התנגדות למתן פטור מתקן חניה. פרסום פגום ואי התקיימות תנאים לדיון בועדה. יסוד שגוי לטענה כי המגרש הינו "כלוא" וכי אין גישה מוטורית תקנית לחלקה. נפח הבנייה ומספר יח"ד המוצעים אינם מתאימים למרקם הקיים. טענה לסטייה ניכרת ופגיעה בציבור בעלי הזכויות במקום.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה ושפ"ע). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין חו"ד מחוזית ולעניין החניה.	05/03/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה ושפ"ע).	19/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין חו"ד מחוזית ולעניין החניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 8.6.2021. חו"ד שימור לא התקבל אישור של מחלקת השימור. ישנה החלטת ועדת שימור מס' 67 ולפיה הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאי וטופס 4 ושחרור עברות בנקאית הינו אישור מחלקת השימור בכתב. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה חו"ד מתכננת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף להערות הבאות : מדובר במבנה קטן עם מספר יח"ד מועט. בהתאם לכך יש להתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה לפי תכנית אב בקעה(עד 120%). זכויות הבניה יגרעו בין היתר מהקומה השלישית המובלעת בגג רעפים וכן מקומות המרתף. הבקשה מציעה יח"ד נפרדות חפורות במלואן בתת"ק. יש לבחון אפשרות להציע את יח"ד בקומת המרתף כהרחבה של הדירות בקומות העליונות(דופלקס) ולבחון את הקטנת החצרות האנגליות המוצעות בהתאם.	04/01/2023	חוות דעת תכנונית

יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלוא, יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כופר חניה. בהמשך להערה לעיל לעניין זכויות הבנייה יש לצמצם את המרפסות המובלעות בגג הרעפים וכן להנמיך את המעקה הפנימי או להנמיך את הרצפה בגובה הנדרש להסתרת מערכות בלבד וככל הניתן לגובה שורת אבן אחת. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תוש"יה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה. להלן הנתונים להחלטת הועדה: מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה. בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חוו"ד תוש"יה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה. חוו"ד תכנון עיר מדובר בהריסת מבנה מגורים בעל 2 קומות ו 31 יח"ד, בשטח העולה על 400 מ"ר עלפי תכנית מאושרת. הבניין הינו בנין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית(הוקם לפני 1948). ע"פ תכנית מאושרת 3770 לא מוגדר כמבנה שימור. בכפוף לתיק תיעוד אין לבית ערך היסטורי, ע"פ החלטת וועדה אחל אימנו 17 לנושא דרגת שימור של המבנה, מבנה בדרגת שימור ברובד 3 – ניתן להציע במסלול הריסה ובנייה מכוח תכנית 10038 בהתחשב בתכנית המתאר או האב החלה באזור. בכפוף למדיניות שחלה על האזור ניתן להציע בניה עד 3.5 קומות, קווי בניין 6 מ' קדמי, אחורי וצידיים 4 מ'. מכיוון שהבניין במצב הנכנס הוא בנין קטן הכולל מעט יח"ד ושטחי הבנייה ואין אפשרות לגישה לרכב לחלקה ואין סיבה מוצדקת להציע אחוזי בנייה הגבוהים מהמדיניות באזור זה ולכן יש לצמצם את אחוזי הבנייה בהתאם למדיניות ל 120% בלבד. התכנון המוצע תואם מדיניות לנושא קומות: 3 קומות וגג רעפים ע"ג קומת מרתף הכוללת מגורים, ממשיך קו קונטור		

קיים קדמי. חורג באחוזי בניה ב%30. יש לצמצם את אחוזי הבניה בהתאם למדיניות, כמו כן, מוצעות יח"ד נפרדות בקומת המרתף באזור מאולץ(ע"י חצרות אנגליות). יש לבטל את הדירות המוצעות בקומת המרתף ולהציע שם מחסנים ללא חצרות אנגליות. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3.5 קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי הבניין בתכנית הינם ע"פ 10038. 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית. 2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 895.75 מ"ר, מוצע 498.12 מ"ר. יש לציין כי חלק משטחי מהתכנית מסומנים כשטחים קיימים. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן לסמן שטחים קיימים. כל השטחים בתכנית הינם מוצעים. יש לסמן בהתאם ולעדכן את טבלת השטחים. שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד המוצעות בקומת המרתף ולהציע במקומן מחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות גג בקומה ג', קומת חלל גג הרעפים, בתחום קו בניין תמ"א. תברואה הוצע פתרון לגומחת אשפה בתחום המגרש בגדר קיימת צידית מערבית. יש לקבל חו"ד מחלקת תברואה. עצים		

יש להציע נטיעת עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר בנוי בחלקה. נגישות מוצעות 9 יח"ד חדשות. יש להראות הנגשה לשטחי חוץ של המבנה. במידה ולא ניתן להנגיש מסיבות שימוריות ואופי החצר, יש לקבל חו"ד של רשות מוסמכת. תשתיות מיוזג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. 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 ע"פ תכנית a. מתנגדים ישנן 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: התנגדות למתן פטור מתקן חניה. פרסום פגום ואי התקיימות תנאים לדיון בועדה. יסוד שגוי לטענה כי המגרש הינו "כלוא" וכי אין גישה מוטורית תקנית לחלקה. נפח הבנייה ומספר יח"ד המוצעים אינם מתאימים למרקם הקיים. טענה לסטייה ניכרת ופגיעה בציבור בעלי הזכויות במקום.		

הרשית מבנה קיים והקמת בניין בן 3.5 קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. -	12/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרך דו"ח קרקע להצהרתו.	14
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	15
	התניות הנדסיות בהתאם לסעיף 9 בחו"ד הנדסית.	16
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום	17
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	18
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.	19
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מח' השימור, יש לסמן אלמנטים לשימור הנדסיים בתכנית האדריכלות בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.	20
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.	21
	תשלום כופר עבור 4 מקומות	22

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה באחוזי בנייה ממדיניות

בתאריך 13.10.204 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לצאת לסיור במגרש נשוא הבקשה על מנת לבחון את נושא הגישה לחניה וכן את נושא נפח הבינוי ואחוזי הבנייה.

לאחר קיום הסיור, נידונה הבקשה בשנית בועדה בתאריך 15.1.2025 ובה הוחלט כי לאור העובדה שלא ניתן לייצר מעבר תקני לחניה וכי אין גישה מוטורית לחלקה, הועדה פוטרת מהתקנת מוקמות חניה ומורה על תשלום וכפר עבור 4 חניות.

במעמד הועדה, לא ניתנה התייחסות לנפח הבינוי ולאחוזי הבנייה אשר ע"פ חו"ד מחוזית הינם בחריגה מהמדיניות(ע"פ מדיניות תכנית אב בקעה ניתן להציע עד 120% בנייה, בבקשה הנ"ל ישנה חריגה של כ-30%).

על כן, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה בעניין אחוזי הבנייה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2020/0443.01</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי, עבודות בדרכים, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	תחנת רכבת, דרכים/תחנות
מהות בקשה	בקשה להיתר כרייה ותימוך של מנהרת הקו הכחול. כולל בניית פורטלים למנהרה וחפירת פירי יציאות חירום.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מחלקת דרכים קובי ממליה
עורך הבקשה	אדריכל קולקר עופר
מתכנן השלד	סטרונוביץ דוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות גולדה מאיר 0 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30240	130	לא
30761	40	לא
30241	248	לא
30241	221	כן
30105	108	לא
30105	10	כן
30105	116	לא
30761	41	לא
30241	253	לא
30241	226	כן
30241	208	כן
30105	86	לא
30105	124	כן
30761	57	לא
30241	254	לא
30241	232	כן
30241	212	לא
30105	87	לא
30105	126	לא
30761	31	לא
30241	239	כן

כ	214	30241
לא	103	30105
לא	8	30105

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
			22/05/1977	תחילת תוקף	1138
			25/09/1973	תחילת תוקף	1502
			15/06/1972	תחילת תוקף	1729
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			04/03/1976	תחילת תוקף	1988
			24/04/1975	תחילת תוקף	2061
			31/03/1977	תחילת תוקף	2082
			28/07/1983	תחילת תוקף	2748
			16/07/1959	תחילת תוקף	ג30105
			29/10/1992	תחילת תוקף	3760
			04/02/1993	תחילת תוקף	א3760
			24/03/2000	תחילת תוקף	ב4162
			16/09/2004	תחילת תוקף	ד4162
			15/10/1996	תחילת תוקף	4287
			16/03/1999	תחילת תוקף	4520
			16/03/1999	תחילת תוקף	4520
			29/01/2022	תחילת תוקף	510263
			29/01/2022	תחילת תוקף	510263
			29/01/2022	תחילת תוקף	510263
			06/08/2016	תחילת תוקף	51854
			01/08/2001	תחילת תוקף	7514
			26/11/2005	תחילת תוקף	8354
			20/08/2022	תחילת תוקף	879619

תאור הבקשה

תב"ע : 178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018

רקע כללי והסבר :

עבודות הרכבת הקלה בירושלים מחולקות ל2 שלבים-

השלב המכונה infra-1 בתוכנית אב לתחבורה ירושלים הנו שלב הכנה הכולל עבודות הכנה להקמת הרכבת. היתרים אלו כוללים עבודות פיתוח מקדימות למסילה הכוללות העתקת תשתיות, קירות תמך, מערך תנועה חדש, ריצוף רחוב, ריהוט רחוב, גינון, והבאת הרחוב למצבו הסופי עם רצועת תוואי המיועדת לרכבת.

השלב השני מכונה infra-2 בתוכנית אב לתחבורה ירושלים, היתרים אלו כוללים את הנחת המסילה, מערכות חשמול ותקשורת, והצבת תחנות.

מהות הבקשה הנדונה :

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 - כרייה ותימוך של מקטע ממנהרת הקו הכחול. הכולל בניית הפורטל הצפוני ברחוב גולדה מאיר וחפירת פיר יציאות חירום.

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תושי"ה.

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים.

מידע קודם

מתאריך	
01/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת תכנונית :
	תנאים לדיון התקבלו בתיק 2020/443
	התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות :
	178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018
	תקנות התכנון והבניה

התאמת הבקשה המוצעת לבינוי במסמכי התוכנית : תשריט מצב מוצע- מחייב נספחים – מנחים התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 - כרייה ותימוך של מקטע ממנהרת הקו הכחול. הכולל בניית הפורטל הצפוני ברחוב גולדה מאיר וחפירת פיר יציאות חירום. הפרויקט כולל חפירה ודיפון, קירות תמך, גדרות מגרש, כבישים והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה. התוכנית הכוללת את המנהרה התת קרקעית כולה מהפורטל הצפוני עד הפורטל הדרומי ברחוב שטראוס נידונה בוועדה ב12/09/2023 בתיק 2020/443 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. התנאים להיתר מתעכבים בגלל גודל ההיתר, בכדי לעמוד בזמנים מול הזכיון, מבקשים לאשר את כריית הפורטל כדי להתחיל בעבודות. (באישור אופיר מאי-מתויק בארכיב) גבול תוכנית : התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליון 5 בתשריט) הבקשה מוצעת בייעוד דרך, המסומנת בתוכנית כרצועת מתע"נ תת קרקעית. שימושים : שימושים המותרים בייעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים		

שונים...סימון בתשריט של מסוף מתע"נ מציין את מיקום המוצע של רציפי מסופי המתע"נ. המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל. המלצה : גבול תוכנית : התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליון 5 בתשריט) הבקשה מוצעת בייעוד דרך, המסומנת בתוכנית כרצועת מתע"נ תת קרקעית. שימושים : שימושים המותרים בייעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים...סימון בתשריט של מסוף מתע"נ מציין את מיקום המוצע של רציפי מסופי המתע"נ. תיקונים גרפיים : עפ"י הרמוניקה a אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.		

לאחר מילוי דרישות אלו תועבר הבקשה לחוות דעת גורמים להמשך טיפול בתנאים הנדרשים להיתר בניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 879619 תחילת תוקף : 20/08/2022 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	20/11/2024	חוות דעת תכנונית

מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		

ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		

יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1

	2	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
	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 שירותי הכבאות
	9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	10	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	11	אישור משרד הבריאות

המלצת האגף

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2023/0609.00</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תחנת שנאים
שימוש עיקרי	תחנת כח חשמלי, תחנת כח חשמלי
מהות בקשה	תכנון חדר שנאים תת קרקעי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מחקלת דרכים קובי ממליה
עורך הבקשה	אדריכל קולקר עופר
מתכנן השלד	מהנדס סטרוביניץ דוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	50

כתובת האתר

שמואל הנביא , תל ארזה, עזרת תורה רחוב שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30105	67	כן
30105	68	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
3372	תחילת תוקף	30/06/1985			
3372	תחילת תוקף	30/06/1985			
5446	תחילת תוקף	18/08/2000			

תאור הבקשה

תבי"ע: 1661

תבי"ע : - 4114- חדרי טרנצפורמציה תחילת תוקף: 24/03/1994

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר טרנצפורמציה תת קרקעי ברחוב שמואל הנביא/שדרות גולדה מאיר.

החדר מוצע בגוש 30105 חלקות: 67 ו 68

בשטח של 87.65 מ"ר.

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות.

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים מחלקת דרכים

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים.

מידע קודם

מתאריך	
22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	תנאים שהתקבלו : איכות הבסיבה : לאשר את הבקשה. תברואה : לאשר את הבקשה חוות דעת אדריכל העיר : לאשר את הבקשה. מחלקת דרכים : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. חוות דעת : בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר טרנצפורמציה תת קרקעי ברחוב שמואל הנביא/שדרות גולדה מאיר. הכולל חדר מדרגות ירידה לתת הקרקע מקורה בגובה 3.20 מ' מעל הקרקע + חדר טרנצפורמציה תת קרקעי. בשטח של 87.65 מ"ר. חדר הטרנצפורמציה מוצע בגוש 30105 חלקות: 67 ו 68 . התכנית החלה במקום : 178129- תכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה.

3372- שטח למג', שצ"פ וב"צ. המגדירות את החלקות הנ"ל כדרך מאושרת. ושטח פתוח ציבורי. החדר מבוקש מכח תכנית 4114 – המאפשרת חדרי טרנצפורמציה רגילות בשטחים פתוחים ציבוריים, בשטחים לדרך ובשטחים לדרך וטיפול נופי בתחום מרחב התכנון המקומי ירושלים. הנדרשות לצורך : ביטול תחנות שנאים על עמודים. שיפור מערכת החשמל בשכונות קיימות לצורך אשפקת חשמל אמינה לצרכי חשמל קיימים. הגודל המקסימלי המותר עפ"י תכנית זו : 8.20 מ' על 5 מ' בגובה 3 מ'. בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה. הגודל המבוקש : 10.25 על 4.80 בגובה של כ 4.5 מ'. התכנית אושרה ע"י אדריכל העיר כתנאי לדיון. מיקום התחנה יאושר ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה באופן שלא תיפגע אפשרות ניצול יתרת השטח. קווי הבניין לא יפחת מ2.70 מ' מגבול מגרש השכן באזורי מגורים, במידה וקו הבניין כן יפחת יהיה על היזם לנקות בהליך פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק. החדר במרחק של יותר מ2.70 מ' מגבול מגרש של הבניין השכן. אין צורך בפרסום לפי התב"ע אך בכל זאת התבצע פרסום עפ"י סעיף 149 לבקשת יו"ר הועדה על מנת לתת לדיירים הגובלים להכיר את התוכנית המתוכננת. לא התקבלו התנגדויות. התבצע גם כן תיאום עם המנהל הקהילתי. מצגת מתווקת הארכיב האופטי. המלצה : בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר טרנצפורמציה תת קרקעי ברחוב שמואל הנביא/שדרות גולדה מאיר.		

הכולל חדר מדרגות ירידה לתת הקרקע מקורה בגובה 3.20 מ' מעל הקרקע + חדר טרנצפורמציה תת קרקעי. בשטח של 87.65 מ"ר. חדר הטרנצפורמציה מוצע בגוש 30105 חלקות: 67 ו 68 . התכנית החלה במקום : 178129- תכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה. 3372- שטח למג', שצ"פ וב"צ. המגדירות את החלקות הנ"ל כדרך מאושרת. ושטח פתוח ציבורי. החדר מבוקש מכח תכנית 4114 – המאפשרת חדרי טרנצפורמציה רגילות בשטחים פתוחים ציבוריים, בשטחים לדרך ובשטחים לדרך וטיפול נופי בתחום מרחב התכנון המקומי ירושלים. הנדרשות לצורך : ביטול תחנות שנאים על עמודים. שיפור מערכת החשמל בשכונות קיימות לצורך אשפקת חשמל אמינה לצרכי חשמל קיימים. הגודל המקסימלי המותר עפ"י תכנית זו : 8.20 מ' על 5 מ' בגובה 3 מ'. בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה. הגודל המבוקש : 10.25 על 4.80 בגובה של כ 4.5 מ'. התכנית אושרה ע"י אדריכל העיר כתנאי לדיון. אין מניעה לאשר. מיקום התחנה יאושר ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה באופן שלא תיפגע אפשרות ניצול יתרת השטח. קווי הבניין לא יפחת מ2.70 מ' מגבול מגרש השכן באזורי מגורים, במידה וקו הבניין כן יפחת יהיה על היזם לנקות בהליך פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק. החדר במרחק של יותר מ2.70 מ' מגבול מגרש של הבניין השכן. אין צורך בפרסום לפי התב"ע אך בכל זאת התבצע פרסום עפ"י סעיף 149 לבקשת יו"ר הועדה על מנת לתת לדיירים הגובלים להכיר את התוכנית המתוכננת. לא התקבלו התנגדויות.		

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5446 תחילת תוקף : 18/08/2000 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	22/04/2025	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		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	11/02/2025	נוסח פרסום : תכנון חדר שנאים תת קרקעי בשטח המיועד לשצי"פ דרך (חלקי) שטח החדר התת"ק 5.40*16.20 מ"י

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	יש לבצע תיאום תשתיות ואיתור תשתיות קיימות באיזור העבודה.	7
	בכפוף לאישור ותיאום סופי של תוכניות רק"ל באיזור זה. בכפוף לתכנון קונס' מטעם תכנית אב לתחבורה.	8

המלצת האגף

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2016/0414.03</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח ושינוי בפתחים ביח"ד קיימת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קופרמן גדעון
עורך הבקשה	מר קטורזה יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

הרב מנחם מנדל משקלוב 22, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	155	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
14199	תחילת תוקף	09/05/2015			
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים תוספת בניה עבור דירה מספר 15 משפחת קופרמן .

כאשר למבקש קיים היתר בניה קודם בבקשה 16.414 לתוספת המותרת לפי תב"ע

פרסום הקלות – פורסמה ההקלה הבאה

הקלה מנספח הבינוי - תוכנית מס' 14199 בדבר תוספת במפלסים +12.24 , +15.30 ובמסגרת השטחים המאושרים

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 25.7.202

כאשר לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 23.11.2023

אישור שפי"ע : התקבל אישור מיום 10.8.2023

אישור חיזוק מבנים : נדרש ולא הוגש ניתן לראות כי למבנה אושרה תוספת בניה

בת.ב 2016.414 משנת 2021 ואשר בה עשו את החיזוקים הנדרשים ומכיון ומדובר בהכשרת בינוי הקיים בפועל אין צורך באישור חוזר.

מידע קודם

מתאריך	
31/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה הבקשה מובאת לאישור חלקי רק עבור הבינוי אשר עבורו הוכח שטחים לניצול לאחר וועדה יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל ביטול השטח המבוקש והחורג מהשטח הנותן לניצול וכמוצג בהרמוניקה וכן יש להציג את השטח הנותן לניצול לפי חוות דעת מפורטת וכן יש לקבל הסכמת של השכן הצמוד לדירת המבקש עבור המעטפת המוצגת לו טרם גורמים . באם לא יוכשרו כל עבירות הבניה בשל ויתורי הזכויות שנדרשו להגיש יש לסמנם להריסה וטרם תחילת עבודות יש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות שאכן בוצעו . הערה : לשכן בקומה מתחת למפלס 12.24 קיימת תוספת בניה שלא מומשה ובשטח המכסה על השטח החסר לסגירת המרפסת במפלס 12.24 בחזית מזרחית ולשטח המבוקש במפלס 15.30 בחזית צפונית מערבית אם יוגש ויתור זכויות כנדרש אזי ניתן להסדיר את הבינוי אך זה בכפוף לאישור בינוי זהה ל 25 השכנים במפלסים אלו
27/03/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/01 תחילת תוקף : 24/04/1990 ייעוד הקרקע: מגורים רקע לבקשה בתאריך 8.5.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לאחר וועדה זו הוכח שטחי בניה והוגשה תוכנית המובאת לוועדה בתאריך 29.9.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקה חוזרת לאחר הוועדה התקימה פגשיה עם ראש הצוות בה עלה כי ניתן להכשיר את הבינוי הקיים בתנאי לצרוף השכן הצמוד להשוות לבניין מראה סימטרי ולכן הוגשה תוכנית הכוללת מעטפת בניה לשכן . הבקשה נבחנה לפי תב"ע 14199 הקובעת אזור מגורים ג' תחילת תוקף 9.5.2015 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בנין , מספר יחידות דיור גובה בניה ומספר קומות לא חורגים מהוראה זו . נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי בשונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה בדבר "הקלה מנספח הבינוי - תוכנית מס' 14199 בדבר תוספת במפלסים +12.24 , +15.30 ובמסגרת השטחים המאושרים" על סמך הקלה זו ניתן לאשר חלק מהבינוי , ניתן לאות התייחסות בסעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין כאשר רק שטח שהוכח עבורו זכויות יאושר. בינוי מפלס + 12.24 :		

עבור דירה מספר 15 מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר , ניתן לאשר את השטחים אשר עבורם הוכח שטחים לניצול וכן עבור השטחים המתאפשרים למימוש אצל הדירה הצמודה וזאת כי ניתן לראות שמדובר בבינוי זהה . להלן התייחסות לתוספות המבוקשות : מבקשים סגירת החלק של המרפסת בחזית מערבית המתיישר עם הבינוי הקיים בחזית דרומית – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים בחזית צפונית מערבית סגירת המרפסת – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים סגירה של המרפסת הקיימת בחזית מזרחית – הוכח שטחים לסגירת חלק מהמרפסת יש להכשיר את כל המרפסת ע"י הוכחת שטחים ע"י ויתור זכויות באם לא יש להציג סגירה להריסה ולקבל דוח פיקוח טרם בניה בנושא . מפלס +15.30 : מבקשים שינויים בתוספת הבניה שאושרה בת.ב 2016.414 כולל שינוי מיקום החדר מחוזק והמדרגות הפנימיות – ניתן לאשר . מבקשים מרפסת מעל התוספת אשר מבוקשת בבקשה זו במפלס +12.24 ואשר לה הוכח שטחים לניצול – ניתן לאשר וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים תוספת בניה מעל הבינוי המבוקש בחזית צפונית במפלס +12.24 - אין שטחים לניצול ויש להציג להריסה בבקשה זו וכתנאי להיתר ידרשו לקבל דוח פיקוח שאכן נהרס באם יוכח שטחים לניצול ע"י ויתור בינוי זה יאושר בכפוף לתוכנית צל זהה לשכן .. הערה : לשכן בקומה מתחת למפלס 12.24 קיימת תוספת בניה שלא מומשה ובשטח המכסה על השטח החסר לסגירת המרפסת במפלס 12.24 בחזית מזרחית ולשטח המבוקש במפלס 15.30 בחזית צפונית מערבית אם יוגש ויתור זכויות כנדרש אזי ניתן להסדיר את הבינוי אך זה בכפוף לאישור בינוי זהה ל2 השכנים במפלסים אלו שטח בניה : מבקשים שטחי בניה עיקרים כאשר ניתן לראות שתב"ע 14199 כוללת נספח מפורט המאפשר 185 מ"ר שטח עיקרי במפלס +15.3 ל 2 דירות הגג . משטח זה נוצל בבקשה 16/414 166.71 מ"ר עבור 2 דירות הגג כך שלכל דירה אושר שטח בהיקף של 83.3 מ"ר מכיוון ולפי תב"ע 14199 עבור כל יחידת דיור ניתן לבנות בקומה זו 92.5 מ"ר נותר לכל דירה 9.2 מ"ר שלא נוצל .		

מעיון בהיתרי בניה הנוספים אשר התקבלו לדירות אלו עולה כי ניתן היתר לתוכנית שינויים בת.ב. 2018.199 אשר כללה צמצום של תוספת הבניה מעיון בצילומי אוויר נראה כי לא צמצמו את הבינוי ולכן לא ניתן להתייחס להיתר זה אלא להיתר שניתן בת.ב. 2016/414. בבקשה הנוכחית מבקשים לממש את ייתרת השטח המותר כאשר התוכנית אשר הוגשה כוללת שינוי מיקום גרם המדרגות וכן שינוי מיקום הממ"ד באופן כזה שהשטח העיקרי הקיים הינו 75 מ"ר ולכן נותר לניצול 8.3 מ"ר (75-83.3=8.3 מ"ר) כך שניתן לראות כי קיים שטח לניצול אשר אושר ולא מנוצל בשל שינוי הבינוי בהיקף של 17.5 מ"ר. מבקשים בבקשה הנוכחית שימוש בשטח הנותר במפלס +12.24 בכפוף להקלה שפורסמה בהיקף של 14 מ"ר בחזית צפונית מערבית וכ-3.5 מ"ר בחזית צפונית מזרחית ניתן לראות כי חסר עוד כ-2 מ"ר להסדיר בינוי בחזית זו באם יוגש ויתורי שכנים ניתן להכשיר בינוי זה באם לא יוגש יש להסיר מהבקשה וזאת כי לא ניתן להכשיר בינוי חלקי. וכן השטח המבוקש במפלס 15.53 בהיקף של 4 מ"ר לא ניתן להכשיר היות ולא הוכח ייתרת שטחי בניה והינו מתבסס על השטח בקומה 12.24 ולכן יש להסירו מהבקשה באם יוגש ויתורי שכנים ניתן להכשיר בינוי זה ויתורי השכנים מתבסס על בינוי של השכן בקומה 9.18 אשר אושר בהיקף גדול יותר מהבינוי הקיים בחזית מערבית כך שיש להציג תכנון עתידי זהה ל-2 השכנים בקומה זו ולכן השטח הנותר יהיה זהה ל-2 השכנים בקומה העליונה והדבר לא יגרום לחוסר סימטריות. שטח שרות מעבר לשטח המותר לפי תב"ע ניתן להוסיף שטח לממ"ד בהיקף של +12 עובי קירות בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את מיקום הממ"ד בשטח המותר לפי התקנות כנדרש וכן יש לצין כי לא ניתן לאשר מבואה לחדר מחוזק ולכן השטח של המבואה מחושב עיקרי .. תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b כולל ביטול השטח המבוקש והחורג מהשטח הנותר לניצול וכמוצג בהרמוניקה וכן יש להציג את השטח הנותר לניצול לפי חוות דעת מפורטת וכן יש לקבל הסכמת של השכן הצמוד לדירת המבקש עבור המעטפת המוצגת לו טרם גורמים . באם לא יוכשרו כל עבירות הבניה בשל ויתורי הזכויות שנדרשו להגיש יש לסמנם להריסה וטרם תחילת עבודות יש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות שאכן בוצעו . שלביות הביצוע :		

לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה בכל עמודה תהיה בהינף אחד וכן תוספת הקומה העליונה תהיה בהינף אחד . המבקשים מימשו את המותר להם מכוח התב"ע בבקשה 16.414 ולכן עמדו בשלבויות הביצוע עכשיו מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי על סמך שטחים נותרים כך שסעיף זה לא מתייחס למה ששונה מהנספח ואין צורך בהקלה . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות		
לצורך תיקון המלצה, הבקשה תשובץ לוועדה הבאה.	29/09/2024	דין בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
הבקשה מובאת לאישור חלקי רק עבור הבינוי אשר עבורו הוכח שטחים לניצול לאחר וועדה יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל ביטול השטח המבוקש והחורג מהשטח הנותר לניצול וכן יש להציג את השטח הנותר לניצול לפי חוות דעת מפורטת וטרם תחילת עבודות יש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות אשר יוצגו בהרמוניקה . להלן הבינוי המבוקש מפלס 12.24 + : עבור דירה מספר 15 מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר , ניתן לאשר את השטחים אשר עבורם הוכח שטחים לניצול וכן עבור השטחים המתאפשרים למימוש אצל הדירה הצמודה וזאת כי ניתן לראות שמדובר בבינוי זהה . להלן התייחסות לתוספות המבוקשות : מבקשים סגירת החלק של המרפסת בחזית מערבית המתיישר עם הבינוי הקיים בחזית דרומית – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים בחזית צפונית סגירת המרפסת – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש .	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מבקשים להגדיל את שטח הכניסה לבית וזאת ע"י צמצום מבואת הכניסה – הוכח שטחים ניתן לאשר רק יש לצמצם את אורך המעבר ל1.6 מטר . מבקשים סגירה של המרפסת הקיימת בחזית מזרחית – לא הוכח שטחים יש להציג סגירה להריסה . מפלס +15.30 : מבקשים שינויים בתוספת הבניה שאושרה בת.ב 2016.414 כולל שינוי מיקום החדר מחוזק והמדרגות הפנימיות – ניתן לאשר . מבקשים מרפסת מעל התוספת אשר מבוקשת בבקשה זו במפלס +12.24 ואשר לה הוכח שטחים לניצול – ניתן לאשר וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים תוספת בניה מעל הבינוי המבוקש בחזית צפונית במפלס +12.24 - אין שטחים לניצול ויש להציג להריסה בבקשה זו וכתנאי להיתר ידרשו לקבל דוח פיקוח שאכן נהרס . מבקשים תוספת בניה מעל המרפסת המבוקשת לסגירה בחזית מזרחית במפלס + 12.24 - אין שטחים לניצול ויש להציג להריסה בבקשה זו וכתנאי להיתר ידרשו לקבל דוח פיקוח שאכן נהרס		
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 8.5.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לאחר וועדה זו הוכח שטחי בניה והוגשה תוכנית המובאת לוועדה הבקשה נבחנה לפי תב"ע 14199 הקובעת אזור מגורים ג' תחילת תוקף 9.5.2015 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בנין , מספר יחידות דיור גובה בניה ומספר קומות . נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי בשונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה בדבר "הקלה מנספח הבינוי - תוכנית מס' 14199 בדבר תוספת במפלסים +12.24 , +15.30 ובמסגרת השטחים המאושרים" על סמך הקלה זו ניתן לאשר חלק מהבינוי , ניתן לאות התייחסות בסעיף בינוי .	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין כאשר רק שטח שהוכח עבורו זכויות יאושר. בינוי. מפלס + 12.24 : עבור דירה מספר 15 מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר , ניתן לאשר את השטחים אשר עבורם הוכח שטחים לניצול וכן עבור השטחים המתאפשרים למימוש אצל הדירה הצמודה וזאת כי ניתן לראות שמדובר בבינוי זהה . להלן התייחסות לתוספות המבוקשות : מבקשים סגירת החלק של המרפסת בחזית מערבית המתיישר עם הבינוי הקיים בחזית דרומית – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים בחזית צפונית סגירת המרפסת – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים להגדיל את שטח הכניסה לבית וזאת ע"י צמצום מבואת הכניסה – הוכח שטחים ניתן לאשר רק יש לצמצם את אורך המעבר ל 1.6 מטר . מבקשים סגירה של המרפסת הקיימת בחזית מזרחית – לא הוכח שטחים יש להציג סגירה להריסה . מפלס + 15.30 : מבקשים שינויים בתוספת הבניה שאושרה בת.ב 2016.414 כולל שינוי מיקום החדר מחוזק והמדרגות הפנימיות – ניתן לאשר . מבקשים מרפסת מעל התוספת אשר מבוקשת בבקשה זו במפלס + 12.24 ואשר לה הוכח שטחים לניצול – ניתן לאשר וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים תוספת בניה מעל הבינוי המבוקש בחזית צפונית במפלס + 12.24 - אין שטחים לניצול ויש להציג להריסה בבקשה זו וכתנאי להיתר ידרשו לקבל דוח פיקוח שאכן נהרס . מבקשים תוספת בניה מעל המרפסת המבוקשת לסגירה בחזית מזרחית במפלס + 12.24 - אין שטחים לניצול ויש להציג להריסה בבקשה זו וכתנאי להיתר ידרשו לקבל דוח פיקוח שאכן נהרס . שטח בניה : מבקשים שטחי בניה עיקרים כאשר ניתן לראות שתב"ע 14199 כוללת נספח מפורט המאפשר 185 מ"ר שטח עיקרי במפלס + 15.3 ל 2 דירות הגג .		

משטח זה נוצל בבקשה 16/414 166.71 מ"ר עבור 2 דירות הגג כך שנותר כ 18.3 מ"ר אשר מתחלק בין 2 הדירות ולכן לכל דירה נותר 9.2 מ"ר . מעיון בהיתרי בניה הנוספים אשר התקבלו לדירות אלו עולה כי ניתן היתר לתוכנית שינויים בת.ב 2018.199 אשר כללה צמצום של תוספת הבניה מעיון בצילומי אוויר נראה כי לא צמצמו את הבינוי ולכן לא ניתן להתייחס להיתר זה אלא להיתר שניתן בת.ב 2016/414. כך שבהיתר שניתן בת.ב 2016.414 אושר שטח עיקרי לכל דירה בהיקף של 83.3 מ"ר . לפי תב"ע 14199 עבור כל יחידת דיור ניתן לבנות בקומה זו 92.5 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים לממש את ייתרת השטח המותר כאשר התוכנית אשר הוגשה כוללת שינוי מיקום גרם המדרגות וכן שינוי מיקום הממ"ד באופן כזה שהשטח העיקרי הקיים הינו 76 מ"ר כך שניתן לראות כי קיים שטח לניצול בהיקף של 16.5 מ"ר . מבקשים שימוש בשטח הנותר במפלס +12.24. בכפוף להקלה שפורסמה וזאת כי את השטח המבוקש במפלס 15.53 לא ניתן לאשר היות ולא הוכח ייתרת שטחי בניה והינו מתבסס על השטח בקומה 12.24 ולכן יש להסירו מהבקשה . מעבר לשטח המותר לפי תב"ע ניתן להוסיף שטח לממ"ד בהיקף של +12 עובי קירות בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את מיקום הממ"ד בשטח המותר לפי התקנות כנדרש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול השטח המבוקש והחורג מהשטח הנותר לניצול וכן יש להציג את השטח הנותר לניצול לפי חוות דעת מפורטת וטרם תחילת עבודות יש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות אשר יוצגו בהרמוניקה . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה בכל עמודה תהיה בהינף אחד וכן תוספת הקומה העליונה תהיה בהינף אחד . המבקשים מימשו את המותר להם מכוח התב"ע בבקשה 16.414 ולכן עמדו בשלביות הביצוע עכשיו מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי על סמך שטחים נותרים כך שסעיף זה לא מתייחס למה ששונה מהנספח ואין צורך בהקלה . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות		

לא הוגש אישור חיזוק מבנים, מבדיקה נוספת במעמד הוועדה הוחלט כי אין צורך בכך. לא הוכח מקור זכויות עבור השטחים העיקרים המבוקשים ולכן קיימת חריגה מהשטח המאושר . וכן על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש לבטל את השטח המבוקש והחורג מהמותר בתב"ע ולקבל דוח פיקוח עבור ההריסה וזאת טרם קבלת היתר הבניה. להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 15 מפלס + 12.24 : מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המבוקש להכשרה בחזית צפונית ומערבית לפי נספח מיועד להריסה כך שהיה צריך להרס טרם קבלת היתר בניה בת.ב 16/414 וזאת לפי סעיף 4.1.2 (י"ב). מפלס + 15.30 : מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינוי – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המותר לפי נספח מומש בבקשה 16/414 בנוסף הוחלט בוועדה כי יש להציג בתכנית צל בינוי סימטרי לשכן. 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 : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 14199 הקובעת אזור מגורים ג' תחילת תוקף 9.5.2015 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בנין , מספר יחידות דיור גובה בניה ומספר קומות . נספח בינוי :	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי בשונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לשינוי המבוקש וכן לא הוכח שטחים לתוספות המבוקשות ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין אך לא ניתן לאשר את התוספות היות ולא הוכח מקור זכויות . בינוי מפלס 12.24 + : עבור דירה מספר 15 מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המבוקש להכשרה בחזית צפונית ומערבית לפי נספח מיועד להריסה כך שהיה צריך להרס טרם קבלת היתר בניה בת.ב. 16/414 וזאת לפי סעיף 4.1.2 (י"ב). מפלס 15.30 + : עבור דירה מספר 15 מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המותר לפי נספח מומש בבקשה 16/414 . שטח בניה : מבקשים שטחי בניה עיקרים אשר לא הוכח מקור הזכויות עבורם וזאת מכיוון והתב"ע כוללת נספח מפורט המאפשר 185 מ"ר שטח עיקרי במפלס 15.3 + 2 דירות הגג כאשר שטח זה נוצל בבקשה 16/414 ועכשיו מבקשים שטח עיקרי נוסף בהיקף של 56.36 מ"ר. לא הוכח מקור זכויות ולכן לא ניתן לאשר את השטח המבוקש . וכן מבקשים לשנות את מיקום החדר המחוזק כך שהדבר לא מהווה תוספת שטח אלא שינוי מיקום תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש לבטל את השטח המבוקש והחורג מהמותר בתב"ע ולקבל דוח פיקוח עבור ההריסה שנרשו להרוס טרם קבלת היתר הבניה במפלס 12.24 + . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה בכל עמודה תהיה בהינף אחד וכן תוספת הקומה העליונה תהיה בהינף אחד . המבקשים מימשו את המותר להם מכוח התב"ע בבקשה 16.414 ולכן עמדו בשלביות הביצוע עכשיו מבקשים בינוי שלא מאושר היות ואין שטחים עבור כך ולכן סעיף זה ל.ר . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		

הבקשה מובאת לוועדה לדחיה מהסיבות הבאות : לא הוגש אישור חיזוק מבנים . לא הוכח מקור זכויות עבור השטחים העיקרים המבוקשים ולכן קיימת חריגה מהשטח המאושר . וכן על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש לבטל את השטח המבוקש והחורג מהמותר בתב"ע ולקבל דוח פיקוח עבור ההריסה שנרשו להרוס טרם קבלת היתר הבניה במפלס +12.24 . להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 15 מפלס + 12.24 : מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המבוקש להכשרה בחזית צפונית ומערבית לפי נספח מיועד להריסה כך שהיה צריך להרס טרם קבלת היתר בניה בת.ב 16/414 וזאת לפי סעיף 4.1.2 (י"ב). מפלס +15.30 : מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המותר לפי נספח מומש בבקשה 16/414 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
הקלה מנספח הבינוי - תוכנית מס' 14199 בדבר תוספת במפלסים +12.24 , +15.30 ובמסגרת השטחים המאושרים	25/06/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחר להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4

5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
9	אישור פיקוד העורף הג"א

המלצת האגף
לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה מובאת לאישור חלקי רק עבור הבינוי אשר עבורו הוכח שטחים לניצול

לאחר וועדה יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל ביטול השטח המבוקש והחורג מהשטח הנותר לניצול וכמוצג בהרמוניקה וכן יש להציג את השטח הנותר לניצול לפי חוות דעת מפורטת

וכן יש לקבל הסכמת של השכן הצמוד לדירת המבקש עבור המעטפת המוצגת לו טרם גורמים .

באם לא יוכשרו כל עבירות הבניה בשל ויתורי הזכויות שנדרשו להגיש יש לסמנם להריסה וטרם תחילת עבודות יש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות שאכן בוצעו .

הערה : לשכן בקומה מתחת למפלס 12.24 קיימת תוספת בניה שלא מומשה ובשטח המכסה על השטח החסר לסגירת המרפסת במפלס 12.24 בחזית מזרחית ולשטח המבוקש במפלס 15.30 בחזית צפונית מערבית אם יוגש ויתור זכויות כנדרש אזי ניתן להסדיר את הבינוי אך זה בכפוף לאישור בינוי זהה ל2 השכנים במפלסים אלו

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1990/0894.02</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע מאושרת + פיצול יחידת דיור + תוספת מחסנים + מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זיתון יהודה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד לאוניד
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

קוסטה ריקה 117, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	97	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3305	תחילת תוקף	21/06/1985			
3305	תחילת תוקף	21/06/1985			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/03	תחילת תוקף	24/11/1974			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

ברח' קוסטה ריקה 117, עיר גנים, גוש : 30437 חלקה : 97 קיים מבנה הכולל 2 כניסות בן 4 קומות מעל קומת מחסן המשמש למגורים,

מבקשים עבור דירה 14 ניוד שטחים של הבינוי המותר להם מכוח התב"ע בחזית מזרחית לגג ומחסן

מבקשים עבור דירה 15 ניוד שטחים של הבינוי המותר להם מכוח התב"ע בחזית מזרחית לגג

מבקשים עבור דירה 1 מרפסת זיז ופיצול הדירה לתת חלקה המוצעת כ מספר 17 ועבור פיצול זה מבקשים תוספת ממ"ד .

מבקשים עבור דירה 5 תוספת בניה לפי תב"ע , ממ"ד , מחסן ומרפסת זיז

פרסום הקלות :

לבקשה זו פורסמו ההקלות הבאות בפתיחת התיק

"ניוד שטחים מקומה אחרונה לקומת גג"

"תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים"

"בניה בקונטור מבנה הקיים"

"הקלה במספר קומות בשל תוספת על הגג הקלה בגובה"

"פיצול יחידה קיימת ל-2 יחידות"

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 09.08.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות ואחת הוסרה.

לאחר שהבקשה נדונה בוועדה נשלחו לפרסום חוזר ופרסמו את ההקלות הבאות :

1. ניוד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג

2. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים

3. בניה בקונטור מבנה קיים

4. הקלה במספר הקומות בשל תוספת על הגג

5. הקלה בגובה

6. פיצול יחידה קיימת ל2 יחידות

7. הקלה כמותית של 6% חלק יחסי

8. בניה שלא בהינף אחד

9. בניה של מחסן עילי כמאושר בתיק 2011/885

10. בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין

תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 2.1.2024 כאשר לא הוגשו התנגדויות חדשות אך קיימת התנגדות אחת של אאודי פנינה לעניין בניה על הגג וחלוקה לתוספת יחידות דיור הגורם לעומס חניה .

ניתן לראות כי הבקשה נדונה בוועדה מיום 18.9.2024 אם לבצע פרסום משלים להקלות שהיו חסרות ואכן נדרשו לבצע פרסום חוזר לאחר הפרסום הוגשה התנגדות חוזרת של פנינה אאודי ולכן מובא להכרעת הוועדה באם לזמנה

יובהר כי לעניין החניה הגישו אישור ממחלקת הסדרי תנועה ולעניין הקניני הוגשו 2/3 הסכמות לשימוש ברכוש משותף .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו בחלקת הקרקע שבבעלותם .

אישורי שהתקבלו

דרכים - התקבל אישור בתאריך 20.11.2022, בכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה.

ה.תנועה - התקבל אישור בתאריך 12.1.2023 וזאת כי מוצע פיצול יח"ד אך נדרשים לשלם כופר חניה לטובת מקום חניה 1 בחניון הדסה הקטנה

שפי"ע - התקבל אישור בתאריך 05.09.2022, לאשר את הבקשה.

איכות סביבה - אושר מיום 5.3.2024

מידע קודם

מתאריך	
31/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת שטענותיה לעניין בניה על הגג ולתוספת יחידת הדיור הגורם לעומס חניה . יובהר כי לעבור החניה הנדרשת בשל הפיצול הגישו אישור ממחלקת הסדרי תנועה ולעניין הקניני של שימוש ברכוש משותף הוגשו 2/3 הסכמות . וכן לאחר הוועדה וטרם הפצת התוכנית לגורמים יש לעדכן בתוכנית את נושא ההורדת 70% קירות במחסן של משפחת כהנא ובכפוף לאישור הג"א .
20/03/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/09/03 תחילת תוקף : 24/11/1974 ייעוד הקרקע : מגורים

רקע בקשה בתאריך 18.9.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 וזאת לצורך פרסום משלים של ההקלות החסרות בעניין 1. הקלה לעניין "בניה בשונה מנספח הבינוי " 2. הקלה לעניין "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים ." 3. הקלה לעניין " ממ"ד החורג מקו בנין " לאחר הוועדה הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת את טבלת ההקלות כולל ההקלות שנדרשו להשלים כך שהתוכנית הופצה לפרסום כאשר תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 18.2.2025 והוגשה התנגדות חוזרת של אאודי פנינה ניתן לראות כי הוגשה התנגדות נוספת אשר הוסרה של מר ליכטנשטיין הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדת זו וזאת כי טענותיה לעניין בניה על הגג ותוספת יחידות הדיור הגורם לעומס חניה . יובהר כי לעבור החניה הנדרשת בשל הפיצול הגישו אישור ממחלקת הסדרי תנועה ולעניין הקניני של שימוש ברכוש משותף הוגשו 2/3 הסכמות . וכן לאחר הוועדה וטרם הפצת התוכנית לגורמים יש לעדכן בתוכנית את נושא ההורדת 70% קירות במחסן של משפחת כהנא ובכפוף לאישור הג"א .		
ניוד שטחים לקומת הגג תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים חריגה מקונטור קיים הקלה במספר הקומות ובגובה בשל תוספת על הגג פיצול יחידה קיימת ל2 יחידות .	28/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה כמותית 6% בניה שלא בהינף אחד בניה של מחסן עילי כמאושר בת.ב 11/885 חריגה מקו בנין לתוספת ממ"ד בניה בשונה מנספח בינוי		
יש לפרסם פרסום משלים של ההקלות החסרות (לעניין הממ"ד) הבקשה הובאה להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר וזאת כי הבקשה עברה מספר בוחנים כאשר בהנחית המחלקה ביצעו פרסום טרם דיון . כאשר נבחנה הבקשה על מנת לעלות את הבקשה לדיון עלה הצורך בהקלות נוספות אשר מתייחסות לבינוי המבוקש מכיוון שהתכנון אשר פורסם זהה לתכנון המוצג בוועדה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות אשר פורסמו טרם דיון וזאת על מנת לא להעמיס על המבקשים ההקלות הנוספות שנדרשו הן : 1. הקלה לעניין "בניה בשונה מנספח הבינוי " 2. הקלה לעניין "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים ." 3. הקלה לעניין " ממ"ד החורג מקו בנין " לאחר הכרעת הוועדה להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המופיעות ע"ג תוכנית b כולל התאמת הבקשה להיתר בניה שניתן בת.ב 1990.894.3 וזאת כי יש הורדת קירות למחסן מספר 14 , יובהר כי עורכת הבקשה הגישה מסמך המעדכן הורדת קירות אלו ל70% בלבד באופן שלא פוגע בתכנון המחסן ולכן יש להתאים לכך וכן יש לתכנן את הקומה החדשה בגג בהתאם למוצג בהרמוניקה ללא מרפסת גג המבוקשת מעל הגג של גרם המדרגות המשותף אשר ממנו יש להציג יציאה לטיפול בדודים וכן יש לצרף פרוט לשטח המבוקש לניוד כולל הקלה כמותית בחלק היחסי וכן יש לצין את אופן הסגירה של המרפסת המבוקשת לדירה מספר 5 בהתאם להוראות תב"ע סעיף 9(4) וכן יש להעביר חתך בממ"ד החדש המבוקש לראות שאין רצפה וכן יש להסיר מטבלת ההקלות את ההקלה אשר פורסמה בדבר "	18/09/2024	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין " כי לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות : 1. עמידה בתקנות החוק . מרפסות הזיז מתוכננות בשונה מתקנות החוק ולא שומרת על גובה של 2.5 מפני האדמה הצמודים לה אך שומרים על 40% חריגה בקו בנין אחורי . 2. תכנית צל – לא הציגו תוכנית צל לייתר השכנים בעמודה ולשכנים הממוקמים בחזית דרומית ולהם בינוי זהה לבינוי של המבקשים אך ניתן לראות שקיימת תכנית צל אשר אושרה בת.ב. 1990/894.2 לשכנים הממוקמים באמצע המבנה 3. עמידה במדיניות המחלקה – לא עומדים במדיניות לעניין מרפסות בצמד היות ולא ניתן לממש מרפסת בקומת מרתף עליון . הערה : לפי תיק מידע ניתן לראות כי לדירה זו קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית אשר בנויה בפועל בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% לקיר עם פתחים ולכן יש להסדיר זאת בבקשה הנוכחית ולהוסיף הקלה מתאימה בנושא בדבר "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים . " – מובא להכרעת הועדה בנושא ההקלה . וכן לדירה מספר 1 בקומה זו קיים בינוי בחזית צפונית לפי הצילומים אשר צורפו לבקשה ניתן לראות כי מדובר בחלל אשר יש בו שימוש ולכן כתנאי לקבלת היתר בניה יידרש דוח פיקוח לאטימה של חלל זה . טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את האישורים החסרים כגון איכות סביבה ותברואה כך שרק לאחר הגשת כל הנדרש תובא הבקשה לדיון חוזר לשמיעת טענות המתנגד		
הבקשה מובאת להכרעת הועדה באם יש צורך בפרסום חוזר וזאת כי הבקשה עברה מספר בוחנים כאשר בהנחית המחלקה ביצעו פרסום טרם דיון . כאשר נבחנה הבקשה על מנת לעלות את הבקשה לדיון עלה הצורך בהקלות נוספות אשר מתייחסות לבינוי המבוקש מכיוון שהתכנון אשר פורסם זהה לתכנון המוצג בוועדה מובא להכרעת הועדה באם ניתן להכיר בהקלות אשר פורסמו טרם דיון וזאת על מנת לא להעמיס על המבקשים ההקלות הנוספות שנדרשו הן : 1. הקלה לעניין "בניה בשונה מנספח הבינוי "	08/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

2.הקלה לעניין "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים." 3. הקלה לעניין " ממ"ד החורג מקו בנין " לאחר הכרעת הוועדה להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המופיעות ע"ג תוכנית b כולל התאמת הבקשה להיתר בניה שניתן בת.ב 1990.894.3 וזאת כי יש הורדת קירות למחסן מספר 14 , יובהר כי עורכת הבקשה הגישה מסמך המעדכן הורדת קירות אלו ל-70% בלבד באופן שלא פוגע בתכנון המחסן ולכן יש להתאים לכך וכן יש לתכנן את הקומה החדשה בגג בהתאם למוצג בהרמוניקה ללא מרפסת גג המבוקשת מעל הגג של גרם המדרגות המשותף אשר ממנו יש להציג יציאה לטיפול בדודים וכן יש לצרף פרוט לשטח המבוקש לניוד כולל הקלה כמותית בחלק היחסי וכן יש לצין את אופן הסגירה של המרפסת המבוקשת לדירה מספר 5 בהתאם להוראות תב"ע סעיף 9(4) וכן יש להעביר חתך בממ"ד החדש המבוקש לראות שאין רצפה וכן יש להסיר מטבלת ההקלות את ההקלה אשר פורסמה בדבר " בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין " כי לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות : 1.עמידה בתקנות החוק . מרפסות הזיז מתוכננות בשונה מתקנות החוק ולא שומרת על גובה של 2.5 מפני האדמה הצמודים לה אך שומרים על 40% חריגה בקו בנין אחורי . 2.תכנית צל – לא הציגו תוכנית צל לייתר השכנים בעמודה ולשכנים הממוקמים בחזית דרומית ולהם בינוי זהה לבינוי של המבקשים אך ניתן לראות שקיימת תכנית צל אשר אושרה בת.ב 1990/894.2 לשכנים הממוקמים באמצע המבנה 3.עמידה במדיניות המחלקה – לא עומדים במדיניות לעניין מרפסות בצמד היות ולא ניתן לממש מרפסת בקומת מרתף עליון . הערה : לפי תיק מידע ניתן לראות כי לדירה זו קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית אשר בנויה בפועל בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% לקיר עם פתחים ולכן יש להסדיר זאת בבקשה הנוכחית ולהוסיף הקלה מתאימה בנושא בדבר "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים ." – מובא להכרעת הועדה בנושא ההקלה . וכן לדירה מספר 1 בקומה זו קיים בינוי בחזית צפונית לפי הצילומים אשר צורפו לבקשה ניתן לראות כי מדובר בחלל אשר יש בו שימוש ולכן כתנאי לקבלת היתר בניה יידרש דוח פיקוח לאטימה של חלל זה .		

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את האישורים החסרים כגון איכות סביבה ותברואה כך שרק לאחר הגשת כל הנדרש תובא הבקשה לדיון חוזר לשמיעת טענות המתנגד		
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 20.12.2022 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת ונדרשו להגיש תכנית מתוקנת ואת האישורים שנדחו טרם דיון ראשון . לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית מתוקנת כאשר נדרשו לבצע פרסום בהתאם לדרישת הצוות המקצועי באישור מנהל אגף רישוי ביצעו את הפרסום טרם דיון כאשר התוכנית המיועדת לפרסום חוזר כללה את ההקלות הבאות : 1. ניווד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג 2. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים 3. בניה בקונטור מבנה קיים 4. הקלה במספר הקומות בשל תוספת על הגג 5. הקלה בגובה 6. פיצול יחידה קיימת ל2 יחידות 7. הקלה כמותית של 6% חלק יחסי 8. בניה שלא בהינף אחד 9. בניה של מחסן עילי כמאושר בתיק 2011/885 10. בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 2.1.2024 כאשר לא הוגשו התנגדויות חדשות אך קיימת התנגדות אחת של אאודי פנינה לעניין בניה על הגג וחלוקה לתוספת יחידות דיור הגורם לעומס חניה . עכשיו הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים וזאת לאחר שהבקשה נבחנה לפי תב"ע 3305 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 21.6.1985 סטייה ניכרת :	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת . נספח בינוי : בתב"ע 3305 קיים נספח בינוי מס' 1 כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח זה והיה צורך לפרסם הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי " מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להסתמך על ההקלות שפורסמו ללא צורך בפרסום חוזר ובד בבד לעדכן את טבלת ההקלות . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 3305 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לממ"דים, מרפסות הזיז ובינוי ,, ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי מס' קומות : עפ"י תרש"צ 5/09/03 מדובר באזור מגורים 3-4 קומות כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים לנייד את הבינוי המותר בקומה ב' ל2 הדירות האמצעיות לגג יובהר כי בתחילת התהליך ביקשו לנייד רק לשכן אחד אך מכיוון ובאופן כזה לא עמדו במדיניות המאפשרת ניוד צרפו את השכן הצמוד ובכך עומדים במדיניות של ניוד השטח לגג באופן השומר על סימטריות של הבינוי . המבנה המקורי כולל 4 קומות ולפי תקנות החוק ניתן להוסיף עוד 2 קומות בהקלה בבקשה הנוכחית מבקשים קומה נוספת בהקלה לדירות הגג כך שלדירות בקומות הקרקע ניתן להוסיף קומה נוספת ולכן אין צורך להציג חלוקה המאפשרת קו חלוקה בין קומת הגג לקומת הקרקע וכן בבקשה הנוכחית לא מבקשים קומה עיקרית נוספת לדירות התת קרקעיות אלא מנצלים קומה זו לצורכי שרות עבור מחסנים לכלל הדירות . עבור בינוי זה בגג פרסמו את ההקלות הבאות " ניוד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג" " הקלה במספר הקומות בשל תוספת על הגג " ו" הקלה בגובה" – ניתן לאשר הקלות אלו לבינוי המבוקש בגג וזאת בכפוף לתכנון נכון של הקומה החדשה כמוצג ע"ג תכנית b . מספר יחידות דיור התב"ע החלה על החלקה לא כוללת הגבלה של מספר יחידות דיור כאשר בבקשה הנוכחית קיים מבנה הכולל 16 יחידות דיור ומבקשים לפצל את יחידת דיור מספר 1 ועבור כך היה צורך לעמוד בתנאים הבאים : 1.פרסום הקלה לתוספת יח"ד – אין צורך בפרסום הקלה לעניין תוספת יח"ד מכיוון והתב"ע לא הגבילה את מספר יח"ד אך מכיוון ותכנית זו כוללת פיצול של דירה קיימת פרסמו הקלה בדבר " פיצול יחידה קיימת ל2 יחידות " כנדרש . 2.שטח יח"ד המבוקשת לתוספת שטח לא יפחת מ 33 מ"ר - שטח הדירה הינו כ40 מ"ר כנדרש		

3. הסכמה של 66% מדירי הבניין - הוגשה הסכמה של 66% מדיירי הכניסה כנדרש 5. אישור מחלקת הסדרי תנועה לפתרון חניה עבור יח"ד החדשה המבוקשת – הוגש אישור מיום 22.12.2022 האומר כי יש לשלם כופר חניה עבור חניה אחת לטובת חניון הדסה, כתנאי להיתר יש לקבל אישור שאכן הכופר שולם בינוי קומת מסד מבקשים קומה חדשה לצורכי שרות עבור תוספת מחסנים בגובה של 220 הקומה מתוכננת מתחת לקונטור המבנה הקיים וכן מתחת לתוספת הבניה המותרת בחזית מזרחית ובתחום קוי הבנין ניתן לראות כי לדירה מספר 1 אושר בעבר בקומה זו מחסן בשטח של 20 מ"ר בת.ב 2011.885 הכולל גישה חיצונית . וכן קיימת בקשה מקבילה בת.ב 1990/894.3 הכוללת מחסן לדירה מספר 6 – משפחת טולידאנו . בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים לדירות 5, 14 ועבור הדירה המתקבלת מהפיצול המבוקש של דירה 1 דירה מספר 17 . שטח המחסנים לא עולה על 20 מ"ר למחסן וזאת בכפוף להקלה שפורסמה לעניין " תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים" כאשר ניתן לאשר הקלה זו היות והתב"ע אושרה לפי 1989 . וכן הציגו תוכנית צל לייתר השכנים ועבור תוכנית זו עשו משלוח הודעות וזאת כי תוכנית הצל הוצגה בפרסום החוזר שעשו כנדרש . ניתן לראות כי מבקשים גישה מגרם המדרגות הפנימי אשר אושר בבקשה 1990/894.2 2 מחסנים וגישה חיצונית למחסן של דירה מספר 14 אשר ממוקם בחזית מזרחית מתחת למעטפת הבניה המבוקשת בבקשה 1990.894.3 וזאת בהתאם לגישה אשר אושרה בבקשה 2011/885 לשכן הצמוד ובהתאם לאישור מנהל אגף רישוי ובכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " בניה של מחסן עילי כמאושר בתיק 2011/885 " כנדרש . וכן למחסן המבוקש עבור הדירה המתקבלת מהפיצול מבקשים להגדיל את שטח המחסן מעל 20 מ"ר וזאת משטחי בניה עיקרים שנותנו לניצול לא ניתן לאשר את ההגדלה היות ולפי מדיניות המחלקה לא ניתן לאשר מחסן העולה על 20 מ"ר המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . יובהר כי לדירה מספר 1 בקומה זו קיים בינוי בחזית צפונית אשר נבנה בזמן הקמת הממ"ד ונראה כי יש בו שימוש ולכן כתנאי לקבלת היתר בניה יידרש דוח פיקוח לאטימה של חלל זה . קומת מרתף עליון		

מבקשים עבור דירה מספר 1 פיצול ויצירת דירה נוספת הכוללת גישה חיצונית מחזית מערבית הגישו הסכמות שכנים לפיצול זה וכן ניתן לראות התייחסות לפיצול בסעיף מספר יחידות דיור כך שניתן לאשר את הפיצול וכן לפיצול זה מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית החורג מקו בנין עבור כך לא פורסמה הקלה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות אשר פורסמו לעניין הקלה בדבר " ממ"ד החורג מקו בנין " ובד בבד יש להוסיף הקלה זו בטבלת ההקלות עוד יצוין כי על מנת לאשר את הממ"ד יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל – ראשית יש לצין כי יש מענה לדירי העמודה בלבד וכן הציגו תוכנית צל רק לשכנים הממוקמים בחזית דרומית וזהים בבינוי לדירת המבקש לא הציגו תוכנית צל לייתר הדירים בבנין היות והבינוי של העמודות האמצעיות כולל חיזוק בתחום תוספת הבניה המבוקשת כך שניתן לראות זאת בבקשה אשר הוגשה 1990.894.3 הסכמות שכנים – הגישו הסכמות שכנים לממ"ד המתוכנן כנדרש . פרסום לחריגה מקו בנין – לא פורסמה הקלה כנדרש ומובא להכרעת הוועדה , אך יש לצרף הקלה זו בטבלת ההקלות . וכן מבקשים לדירה מספר 1 מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין " לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות : עמידה בתקנות החוק .מרפסת זו לא מתוכננת בהתאם לתקנות החוק ולא שומרת על גובה של 2.5 מפני האדמה הצמודים לה אך שומרים על 40% חריגה בקו בנין אחורי . תכנית צל –לא הציגו תוכנית צל לייתר השכנים בעמודה ולשכנים הממוקמים בחזית דרומית ולהם בינוי זהה לבינוי של המבקשים אך ניתן לראות שקיימת תכנית צל אשר אושרה בת.ב. 1990/894.2 לשכנים הממוקמים באמצע המבנה עמידה במדיניות המחלקה – לא עומדים במדיניות לעניין מרפסות בצמד היות ולא ניתן לממש מרפסת בקומת מרתף עליון . לסיכום יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות . הערה : לפי תיק מידע ניתן לראות כי לדירה זו קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית אשר בנויה בפועל בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% לקיר עם פתחים ולכן יש להסדיר זאת בבקשה הנוכחית ולהוסיף הקלה מתאימה בנושא בדבר "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים . " – מובא להכרעת הוועדה בנושא ההקלה . קומת כניסה מבקשים עבור דירה מספר 5 את הבינוי הבא :		

תוספת ממ"ד בחזית צפונית על גבי ממ"ד אשר אושר בבקשה 2011/885 ובהתאם לתכנית צל אשר אושרה – ניתן לאשר אך יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין לא פרסמו הנושא הובא להכרעת הוועדה . מבקשים בינוי מעל בינוי אשר אושר בבקשה 2011/885 ובהתאם לנספח הבינוי ניתן לאשר אך ניתן לראות כי בפועל בינוי זה נבנה בחריגה מקו בנין אחורי ויש לתת על כך את הדעת וכמפורט בדירה מספר 1 בנושא . עוד ניתן לראות כי בינוי זה כולל מרפסת סגורה בחלונות בחזית מזרחית ניתן לאשר את הסגירה מכוח סעיף 9(4) להוראות התוכנית אך יש לצין זאת בהרמוניקה . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין וזאת בזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " בניית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין " לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות : עמידה בתקנות החוק .מרפסת זו לא מתוכננת בהתאם לתקנות החוק ולא שומרת על גובה של 2.5 מפני האדמה הצמודים לה אך שומרים על 40% חריגה בקו בנין אחורי . תכנית צל –לא הציגו תוכנית צל לייתר השכנים בעמודה ולשכנים הממוקמים בחזית דרומית ולהם בינוי זהה לבינוי של המבקשים אך ניתן לראות שקיימת תכנית צל אשר אושרה בת.ב. 1990/894.2 לשכנים הממוקמים באמצע המבנה עמידה במדיניות המחלקה – לא עומדים במדיניות לעניין מרפסות בצמד היות ולא ניתן לממש מרפסת בקומת מרתף עליון . לסיכום יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות . קומה ב' עובר דירה מספר 14 ודירה מספר 15 מבקשים לניד את השטחים המותרים מכוח התב"ע במפלס זה ועומדים על כ-18 מ"ר שטח עיקרי לגג מכוח הקלה שפורסמה בדבר " ניווד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג , " ניתן לאשר הקלה זו היות ומבקשים את הניוד ל-2 הדירות האמצעיות בבקשה הנוכחית כאשר 2 הדירות הקיצוניות מבקשים את הבינוי המותר להם במפלס הקיים . יובהר כי בקומה זו קיימת מרפסת המותרת לסגירה ואשר לא ניתן לניד את שטחה לגג . קומת גג . עובר דירה מספר 14 ודירה מספר 15 מבקשים קומה חדשה מכוח ניווד השטח של תוספת הבניה המותרת בקומה ב' . עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות : " ניווד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג" "בניה בקונטור מבנה קיים"		

"הקלה במספר הקומות בשל תוספת על הגג" "הקלה בגובה" ניתן לאשר את הניוד היות ועומדים במדיניות בנושא וזאת כי מבקשים לנייד את השטח ל2 הדירות האמצעיות בלבד ול2 הדירות החיצוניות ניתן לממש את הבינוי מכוח התב"ע כאשר ניתן לראות שהדירה בחזית הדרומית מימשה את הבינוי בת.ב. 1990.894.2 אך יש לצמצם את שטח המרפסת כמוצג ע"ג תכנית b באופן של תכנון הקומה ללא מרפסת גג המבוקשת מעל הגג של גרם המדרגות המשותף אשר ממנו יש להציג יציאה לטיפול בדודים וכן יש לצרף פרוט לשטח המבוקש לניוד כולל הקלה כמותית בחלק היחסי . שטח בניה : דירה 5 מותר לפי תב"ע תוספת של 18 מ"ר + מרפסת סגורה בשטח של כ 5 מ"ר . מבקשים תוספת שטח עיקרי בהיקף של 16.82 מ"ר כנדרש ומרפסת סגורה בהיקף של 5.28 מר כנדרש בנוסף לשטח זה מבקשים שטח שרות עבור מחסן ומרפסת זיז . מרפסת הזיז בוטלה ושטח המחסן המותר בשל ההקלה שפרסמו הוא 20 מ"ר , מוצע מחסן בשטח של 19.. מ"ר כנדרש דירה 15 מותר לפי תב"ע תוספת של 18 מ"ר + מרפסת סגורה בשטח של כ 5 מ"ר . מבקשים תוספת שטח עיקרי בהיקף של 21.38 מ"ר החורג מהמותר ב3.38 מ"ר ניתן לבקש את השטח החורג מכוח השטח היחסי המותר אך יש לצרף טבלה מסודרת לכך . בנוסף לשטח זה מבקשים מרפסת גג שיש לשנות את התכנון לפי המוצג בהרמוניקה במסומנת באות b. דירה 14 מותר לפי תב"ע תוספת של 18 מ"ר + מרפסת סגורה בשטח של כ 5 מ"ר . מבקשים תוספת שטח עיקרי בהיקף של 21.38 מ"ר החורג מהמותר ב3.38 מ"ר ניתן לבקש את השטח החורג מכוח השטח היחסי המותר אך יש לצרף טבלה מסודרת לכך . בנוסף לשטח זה מבקשים שטח שרות עבור מחסן ומרפסת גג		

שטח המחסן המותר בשל ההקלה שפרסמו הוא 20 מ"ר , מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר כנדרש וכן מבקשים מרפסת גג שיש לשנות את התכנון לפי המוצג בהרמוניקה במסומנת באות b. דירה 1 לה מבקשים פיצול לדירה מספר 17 מותר לפי תב"ע תוספת של 18 מ"ר + מרפסת סגורה בשטח של כ 5 מ"ר . את שטח זה מימשו בהיתר שניתן בת.ב. 2011.885 ולכן עכשיו מבקשים תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית של 6% לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא ניתן לבקש מחסן בשטח העולה על 20 מ"ר ולכן יש לבחון ביטול של הקלה זו . (יובהר כי עפ"י חישוב של הקלה של 6% ניתן לקבל לכל דירה תוספת של 3.47 מ"ר .) בנוסף לשטח זה מבקשים שטח שרות עבור מחסן ומרפסת זיז מרפסת הזיז בוטלה ושטח המחסן המותר בשל ההקלה שפרסמו הוא 20 מ"ר, מוצע 19.7 מ"ר + כנדרש אך לא ניתן לאשר את ההגדלה המבוקשת למחסן זה מהקלה כמותית . תיקון התוכנית יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית b כולל התאמת הבקשה להיתר בניה שניתן בת.ב. 1990.894.3 וזאת כי יש הורדת קירות למחסן מספר 14 , יובהר כי עורכת הבקשה הגישה מסמך המעדכן הורדת קירות אלו ל-70% בלבד באופן שלא פוגע בתכנון המחסן ולכן יש להתאים לכך וכן יש לתכנן את הקומה החדשה בגג בהתאם למוצג בהרמוניקה ללא מרפסת גג המבוקשת מעל הגג של גרם המדרגות המשותף אשר ממנו יש להציג יציאה לטיפול בדודים וכן יש לצרף פרוט לשטח המבוקש לניוד כולל הקלה כמותית בחלק היחסי וכן יש לצין את אופן הסגירה של המרפסת המבוקשת לדירה מספר 5 בהתאם להוראות תב"ע סעיף 9(4) וכן יש להעביר חתך בממ"ד החדש המבוקש לראות שאין רצפה וכן יש להסיר מטבלת ההקלות את ההקלה אשר פורסמה בדבר " בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין " כי לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות : 1.עמידה בתקנות החוק. מרפסות הזיז מתוכננות בשונה מתקנות החוק ולא שומרת על גובה של 2.5 מפני האדמה הצמודים לה אך שומרים על 40% חריגה בקו בנין אחורי . 2.תכנית צל –לא הציגו תוכנית צל לייתר השכנים בעמודה ולשכנים הממוקמים בחזית דרומית ולהם בינוי זהה לבינוי של המבקשים אך ניתן לראות שקיימת תכנית צל אשר אושרה בת.ב. 1990/894.2 לשכנים הממוקמים באמצע המבנה		

3. עמידה במדיניות המחלקה – לא עומדים במדיניות לעניין מרפסות בצמד היות ולא ניתן לממש מרפסת בקומת מרתף עליון . הערה : לפי תיק מידע ניתן לראות כי לדירה זו קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית אשר בנויה בפועל בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% לקיר עם פתחים ולכן יש להסדיר זאת בבקשה הנוכחית ולהוסיף הקלה מתאימה בנושא בדבר "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים. " – מובא להכרעת הועדה בנושא ההקלה . וכן לדירה מספר 1 בקומה זו קיים בינוי בחזית צפונית לפי הצילומים אשר צורפו לבקשה ניתן לראות כי מדובר בחלל אשר יש בו שימוש ולכן כתנאי לקבלת היתר בניה יידרש דוח פיקוח לאטימה של חלל זה . וכן טרם גורמים יש להשלים את האישורים החסרים כגון איכות סביבה ותברואה . שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9ג להוראות התוכנית הוצאת היתר הבניה תהיה בשלבים המבטיחים בניה עבור מחצית הדירות בבנין, היתר הבניה יותנה בביצוע כל בנית התוספות הנ"ל בעת ובעונה אחת. המוצע בבקשה אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בדבר " בניה שלא בהינף אחד "כנדרש התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות ואחת הוסרה כאשר נדרשו לבצע פרסום לאחר הוועדה ותום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 2.1.2024 לא הוגשו התנגדויות חדשות אך קיימת התנגדות אחת של אאודי פנינה לעניין בניה על הגג וחלוקה לתוספת יחידות דיור הגורם לעומס חניה .		
ניוד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג 2. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים 3. בניה בקונטור מבנה קיים 4. הקלה במספר הקומות בשל תוספת על הגג 5. הקלה בגובה 6. פיצול יחידה קיימת ל2 יחידות	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

7.הקלה כמותית של 6% חלק יחסי 8.בניה שלא בהינף אחד 9. בניה של מחסן עילי כמאושר בתיק 2011/885 10.בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין		
1. ניווד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג 2. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים 3. בניה בקונטור מבנה קיים 4.הקלה במספר הקומות בשל תוספת על הגג 5.הקלה בגובה 6.פיצול יחידה קיימת ל2 יחידות 7.הקלה כמותית של 6% חלק יחסי 8.בניה שלא בהינף אחד 9. בניה של מחסן עילי כמאושר בתיק 2011/885 10.בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין	30/11/2023	הכנת נוסח פרסום
מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"דים ומחסנים, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו : ישנה חריגה משטחי הבניה המותרים. חריגה מקווי הבניין המהווה סטיה ניכרת מתקנות. הבינוי המוצע לע הגג מהווה פגיעה חזותית ולא ניתן לאשרו. המחסנים המוצעים לא בהתאם לנדרש. המוצע נדרש בפרסום לעניין שלביות ביצוע. לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. נספח בינוי : - לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בקומת המסד. קומת כניסה, מפלס +0.00 - יש להתאים את המוצע לנספח הבינוי במדויק.	20/12/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קומת גג, מפלס +9.05 - יש להציע את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : קומת מסד, מפלס -4.50, חזית צפונית - מוצע גישה למחסנים המוצעים - לא ניתן לאשר, יש להציג גישה למחסנים דרך ח.מדרגות משותף. חזית צפונית - מוצעים ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) קומת מסד מפלס -4.50 : מוצע תוספת מחסנים בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף אחסנה) שטח בניה : ש. עקרי מותר עפ"י תב"ע : תוספת של 18 מ"ר לכל יח"ד. עפ"י 6% הקלה : תוספת של 3.47 מ"ר לכל יח"ד. ש. עיקרי מוצע : קומת מסד, מפלס -4.50 - לא ניתן לאשר, יש להסיר את התוספת המוצעת ליח"ד מס' 1 בקומת המחסנים. קומת כניסה, מפלס +0.00 - יש לחשב מרפסת מקורה כשטח מרפסות בהתאמה לנספח הבינוי. קומת גג, מפלס +9.05 - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטח הבניה המותרים ולהציע בינוי עפ"י נספח. שלביות ביצוע : - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. ממ"ד : קומת מרתף עליון, מפלס -2.05, חזית צפונית - יש להציע חלון לחזית צפונית. - יש להציג תוכנית צל כנדרש.		

מחסן : - יש להציע גישה לקומת המחסנים דרך חדר מדרגות משותף ולהסיר את המחסן המוצע ליח"ד מס' 15. - אישור מחסן עבור משפ' כהנא, יח"ד מס' 14 בכפוף לקבלת היתר בתיק מס' 1990/894.3 מס' קומות : - לא ניתן לאשר את הבינוי בקומת המסד היות וקומה זו הינה קומת מחסנים, כמו"כ התוספת המוצעת על הגג אינה מקובלת מבחינה חזיתית ויש להציע תוספת בהתאמה לנספח הבינוי, יש להסיר את תוספות הקומות המוצעות בבקשה. מרפסת זיז : קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית מזרחית - יש להתאים את המרפסת המוצעת לנספח הבינוי ולחשבה כשטח מרפסת זיז. מרפסת גג : קומת גג, מפלס +9.05, חזית מערבית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : ה.תנועה - התקבל דחייה בתאריך 29.09.2022 מוצע פיצול יח"ד ללא מתן פתרון חניה בגבולות המגרש - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבלה דחייה בתאריך 22.11.2022, בגין חוסר במסכים - יש להמציא אישור זה. איכות סביבה - התקבלה דחייה בתאריך 21.11.2022, בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות ואחת הוסרה, להלן טענות המתנגד : "*מתנגדת לבנייה על הגג" - נדרש להסיר את הבינוי המוצע על הגג. "*לחלוקה של יחידת הדיור, כבר כיום הדירה מחולקת לשלוש יחידות דיור והעומס על החניה בבניין ניכר" "*בניית מחסנים, במיוחד שהמחסן הוסב ליחידה להשכרה". - יש להמציא דו"ח פיקוח לקיים בשטח, כמו"כ נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה עבור חניה. "*פגיעה ביסודות הבניין, בעקבות החפירות והבנייה שנעשתה בעבר הורחב הסדק בבניין בין הבניין והתוספת" -הבניה המוצעת הינה בפיקוח מהנדס רשוי. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת לאחר מכן הבקשה תובא לוועדת התנגדויות		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"דים ומחסנים, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו : ישנה חריגה משטחי הבניה המותרים. חריגה מקווי הבניין המהווה סטיה ניכרת מתקנות. הבינוי המוצע לע הגג מהווה פגיעה חזותית ולא ניתן לאשרו. המחסנים המוצעים לא בהתאם לנדרש. המוצע נדרש בפרסום לעניין שלביות ביצוע. לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון.	07/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

נספח בינוי : - לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בקומת המסד. קומת כניסה, מפלס +0.00 - יש להתאים את המוצע לנספח הבינוי במדויק. קומת גג, מפלס +9.05 - יש להציע את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : קומת מסד, מפלס -4.50, חזית צפונית - מוצע גישה למחסנים המוצעים - לא ניתן לאשר, יש להציג גישה למחסנים דרך ח.מדרגות משותף. חזית צפונית - מוצעים ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) קומת מסד מפלס -4.50 : מוצע תוספת מחסנים בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף אחסנה) שטח בניה : ש. עקרי מותר עפ"י תב"ע : תוספת של 18 מ"ר לכל יח"ד. עפ"י 6% הקלה : תוספת של 3.47 מ"ר לכל יח"ד. ש. עיקרי מוצע : קומת מסד, מפלס -4.50 - לא ניתן לאשר, יש להסיר את התוספת המוצעת ליח"ד מס' 1 בקומת המחסנים. קומת כניסה, מפלס +0.00 - יש לחשב מרפסת מקורה כשטח מרפסות בהתאמה לנספח הבינוי. קומת גג, מפלס +9.05 - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטח הבניה המותרים ולהציע בינוי עפ"י נספח. שלביות ביצוע : - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. ממ"ד :		

קומת מרתף עליון, מפלס 2.05-, חזית צפונית - יש להציע חלון לחזית צפונית. - יש להציג תוכנית צל כנדרש. מחסן : - יש להציע גישה לקומת המחסנים דרך חדר מדרגות משותף ולהסיר את המחסן המוצע ליח"ד מס' 15. - אישור מחסן עבור משפ' כהנא, יח"ד מס' 14 בכפוף לקבלת היתר בתיק מס' 1990/894.3 מס' קומות : - לא ניתן לאשר את הבינוי בקומת המסד היות וקומה זו הינה קומת מחסנים, כמו"כ התוספת המוצעת על הגג אינה מקובלת מבחינה חזיתות ויש להציע תוספת בהתאמה לנספח הבינוי, יש להסיר את תוספות הקומות המוצעות בבקשה. מרפסת זיז : קומת כניסה, מפלס 0.00+, חזית מזרחית - יש להתאים את המרפסת המוצעת לנספח הבינוי ולחשבה כשטח מרפסת זיז. מרפסת גג : קומת גג, מפלס 9.05+, חזית מערבית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : ה.תנועה - התקבל דחייה בתאריך 29.09.2022 מוצע פיצול יח"ד ללא מתן פתרון חניה בגבולות המגרש - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבלה דחייה בתאריך 22.11.2022, בגין חוסר במסכים - יש להמציא אישור זה. איכות סביבה - התקבלה דחייה בתאריך 21.11.2022, בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות ואחת הוסרה, להלן טענות המתנגד : "*מתנגדת לבנייה על הגג" - נדרש להסיר את הבינוי המוצע על הגג. "*לחלוקה של יחידת הדיור, כבר כיום הדירה מחולקת לשלוש יחידות דיור והעומס על החניה בבניין ניכר" "*בניית מחסנים, במיוחד שהמחסן הוסב ליחידה להשכרה". - יש להמציא דו"ח פיקוח לקיים בשטח, כמו"כ נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה עבור חניה. "*פגיעה ביסודות הבניין, בעקבות החפירות והבנייה שנעשתה בעבר הורחב הסדק בבניין בין הבניין והתוספת" -הבניה המוצעת הינה בפיקוח מהנדס רשוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3305 תחילת תוקף : 21/06/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 *תכנית מתאר. סטייה ניכרת :	06/12/2022	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת, אך מוצע בבקשה חריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת מתקנות - (ראה סעיף קווי בנין) נספח בינוי : בתב"ע 3305 : חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב). קומת מסד, מפלס -4.50 : מוצע 3 מחסנים בשונה מנספח - (ראה סעיף אחסנה) מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד מס' 1, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בקומת המסד. קומת מרתף עליון, מפלס -2.05 : מוצע ממ"ד בשונה מנספח - (ראה סעיף ממ"ד) קומת כניסה, מפלס +0.00 : מוצע בינוי בקונטור התואם את נספח הבינוי אך שטח המרפסת המקורה המוצעת קטן מהמותר בנספח, לא פורסמה הקלה בנידון - יש להתאים את המוצע לנספח הבינוי במדויק. חזית צפונית - מוצע ממ"ד בשונה מנספח - (ראה סעיף ממ"ד) קומת גג, מפלס +9.05 : מוצע תוספת בינוי על הגג בשונה מנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, לא ניתן לאשר היות ומהווה פגיעה חזיתות - יש להציע את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 3305 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת מסד, מפלס -4.50, חזית צפונית - מוצע גישה למחסנים ביסודות ממ"ד קיים ומוצע, הגישה הינה בחריגה מקו בניין - לא ניתן לאשר, יש להציג גישה למחסנים דרך ח.מדרגות משותף. חזית צפונית - מוצעים ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) קומת מסד מפלס -4.50 : מוצע תוספת מחסנים בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף אחסנה) שטח בניה : ש. עקרי מותר עפ"י תב"ע : תוספת של 18 מ"ר לכל יח"ד.		

עפ"י 6% הקלה : תוספת של 3.47 מ"ר לכל יח"ד. ש. עיקרי מוצע : קומת מסד, מפלס -4.50 : מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 1 בקומת המרתף, הבינוי המוצע הינו מכח 6% הקלה כמותית, לא פורסמה הקלה בנידון, כמו"כ השטח המוצע הינו 10.55 מ"ר החורג מ-3.47 מ"ר המותר לכל יח"ד, מעבר לכך המוצע מהווה תוספת בינוי עיקרי לקומת המחסנים וקומה נוספת לבניין הקיים - לא ניתן לאשר, יש להסיר את התוספת המוצעת ליח"ד מס' 1 בקומת המחסנים. קומת כניסה, מפלס +0.00 : מוצעת תוספת בינוי בשטח של 22.71 מ"ר ש. עיקרי מוצע מתחת הכניסה הקובעת : שטח כולל בסך של 486.92 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 28.70 מ"ר < 18 מ"ר (מותר עפ"י תב"ע), בתכנית ההגשה שטח מרפסת מקורה מחושב כשטח עיקרי - יש לחשב מרפסת מקורה כשטח מרפסות בהתאמה לנספח הבינוי. קומת גג, מפלס +9.05 : מוצע תוספת בינוי על הגג בשטח של 20.33 מ"ר, המוצע חורג מ-18 מ"ר המותרים, מבחינה חזותית לא ניתן לאשר את הבינוי היות ואין ערבות כי השכן יבקש בינוי על הגג - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטח הבניה המותרים ולהציע בינוי עפ"י נספח. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע : הוצאת היתר הבניה תהיה בשלבים המבטיחים בניה עבור מחצית הדירות בבנין, היתר הבניה יותנה בביצוע כל בנית התוספות הנ"ל בעת ובעונה אחת. המוצע בבקשה : אינו בניה בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. ממ"ד : קומת מרתף עליון, מפלס -2.05, חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד לפיצול יח"ד המוצעת בשטח נטו של 9.00 מ"ר, החורג מקו בניין אחורי אך החלון המוצע לממ"ד הינו לכיוון מגרש גובל - יש להציע חלון לחזית צפונית. קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד מס' 5 מעל ממ"ד מאושר בתיק 11/885 בהתאם להנחיות מהנדס עיר.		

לא הוצגה תוכנית צל לממ"ד ליתר דיירי הבנין - יש להציג תוכנית צל כנדרש. מחסן : קומת מסד, מפלס 4.50-, חזית צפונית - מוצע תוספת מחסנים בשטח של 20 מ"ר כל אחד ליח"ד מס' 5, 14 ו-15 (יח"ד מוצעת), פורסמה הקלה בגין תוספת מחסנים עד 20 מ"ר, לא ניתן לאשר תוספת אחסנה בשטח של 20 מ"ר ליח"ד החדשה המוצעת, כמו"כ הגישה למחסנים מוצעת דרך יסודות ממ"ד, מהווה חריגה מקו בניין ומהווה סטיה ניכרת - יש להציע גישה לקומת המחסנים דרך חדר מדרגות משותף ולהסיר את המחסן המוצע ליח"ד מס' 15. המחסן המוצע ליח"ד מס' 14, משפ' כהנא הינו מעל הבינוי המוצע בתיק מקביל, מס' 1990/894.3 - אישור מחסן זה הינו בכפוף לקבלת היתר בתיק מס' 1990/894.3 מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : אין הגבלה למס' הקומות. מוצע בבקשה : מוצעת תוספת קומה למגורים בקומת המסד, קומת המחסנים, המוצע מהווה תוספת קומה ולא ניתן לאשר, כמו"כ מוצעת תוספת קומה על גג הבנין, פורסמה הקלה בגין תוספת על הגג, עפ"י נספח השטח מוצע כהרחבה בקומה הקיימת, לא ניתן לאשר את הבינוי היות ואין ערבות כי השכן יבקש בינוי על הגג, יצוין כי בחלקה מקודמת בקשה בתיק מס' 90/894.3 המציעה בינוי בקומות קרקע ו-א' - לא ניתן לאשר את הבינוי בקומת המסד היות וקומה זו הינה קומת מחסנים, כמו"כ התוספת המוצעת על הגג אינה מקובלת מבחינה חזיתית ויש להציע תוספת בהתאמה לנספח הבינוי, יש להסיר את תוספות הקומות המוצעות בבקשה. מרפסת זיז : קומת כניסה, מפלס 0.00+, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.70 מ' ובשטח של כ-4.30 מ"ר, המרפסת אינה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, עפ"י התוכנית תותר סגירת המרפסות במתכת וזכוכית - יש להתאים את המרפסת המוצעת לנספח הבינוי ולחשבה כשטח מרפסת זיז. מרפסת גג : קומת גג, מפלס 9.05+, חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 14.62 מ"ר, סביב המרפסת מוצע מעקה בנוי		

בגובה של 1.00 מ', לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד : הנחיות פיצול יח"ד : שטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הבקשה צריכה להיות חתומה ע"י 66% מבעלי הזכות, מס' הדירות בחלקה לא יעלה על 30% מהקיים, פרסום. מוצע בבקשה : שטח הדירה עולה על 33 מ"ר, הומצאו 66% חתימות כנדרש, קיים 16 יח"ד בחלקה, כעת מוצע פיצול ראשון, בוצע פרסום כנדרש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה פיצול יח"ד ותוספת בינוי ומחסנים על שטח משותף, נדרש להמציא 66% חתימות שכנים, הומצאו 11 חתימות מתוך 16 בעלי זכות בנכס, כנדרש. אישורי גורמים : דרכים - התקבל אישור בתאריך 20.11.2022, בכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה. ה.תנועה - התקבל דחייה בתאריך 29.09.2022 מוצע פיצול יח"ד ללא מתן פתרון חניה בגבולות המגרש - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבלה דחייה בתאריך 22.11.2022, בגין חוסר במסכים - יש להמציא אישור זה. שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 05.09.2022, לאשר את הבקשה. איכות סביבה - התקבלה דחייה בתאריך 21.11.2022, בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"דים ומחסנים, ישנה חריגה משטחי הבניה המותרים, חריגה מקווי הבניין המהווה סטיה ניכרת מתקנות, המחסנים המוצעים לא בהתאם לנדרש, המוצע נדרש בפרסום לעניין שלביות ביצוע, לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל התקבלו 2 התנגדויות ואחת הוסרה, להלן טענות המתנגד : "*מתנגדת לבנייה על הגג" - נדרש להסיר את הבינוי המוצע על הגג. "*לחלוקה של יחידת הדיור, כבר כיום הדירה מחולקת לשלוש יחידות דיור והעומס על החניה בבניין ניכר" "*בניית מחסנים, במיוחד שהמחסן הוסב ליחידה להשכרה". - יש להמציא דו"ח פיקוח לקיים בשטח, כמו"כ נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה עבור חניה. "*פגיעה ביסודות הבניין, בעקבות החפירות והבנייה שנעשתה בעבר הורחב הסדק בבניין בין הבניין והתוספת" -הבניה המוצעת הינה בפיקוח מהנדס רשוי. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
ניוד שטחים מקומה אחרונה לקומת גג - תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים - בניה בקונטור מבנה הקיים - הקלה במספר קומות בשל תוספת על הגג הקלה בגובה - פיצול יחידה קיימת ל 2 יחידות -	19/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

13	אישור פיקוח לאטימת הפתחים במעטפת הממ"ד טרם היתר

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת שטענותיה לעניין בניה על הגג ולתוספת יחידת הדיור הגורם לעומס חניה .

יובהר כי לעבור החניה הנדרשת בשל הפיצול הגישו אישור ממחלקת הסדרי תנועה ולעניין הקנייני של שימוש ברכוש משותף הוגשו 2/3 הסכמות .

וכן לאחר הוועדה וטרם הפצת התוכנית לגורמים יש לעדכן בתוכנית את נושא ההורדת 70% קירות במחסן של משפחת כהנא ובכפוף לאישור הג"א .

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2017/0380.03</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואם תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד עזריאל משה
עורך הבקשה	אדריכל חרלפ גדעון
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	48

כתובת האתר

שחל 49 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	122	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12672	תחילת תוקף	08/05/2009			
1413	תחילת תוקף	18/05/1972			
1413	תחילת תוקף	18/05/1972			
5/52/01	תחילת תוקף	08/02/1985			
905687	תחילת תוקף	26/08/2023			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת גבעת מרדכי רחוב שחל מבקשים תוספות בניה לעמודה בחזית דרומית

קיימת בקשה מקבילה בת.ב 2017.380.1 ות.ב 2017.380.2

התרי בניה קודמים ניתנו בבקשה 2010.1059.1

פרסום הקלות – פורסמה ההקלה הבאה

בניה שלא בהינף אחד

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות הוגשה התנגדות אחת של השכן בקומת גג .

עיקר הטענות כי על המבקש לסגור את הפתח אשר פתח במרפסת הגג מעל תוספת בניה אשר אושרה בת.ב. 2010.1059.1 וזאת לצורך מרפסת גג לדירה 35.

ניתן לראות כי בבקשה הנוכחית סוגרים גג זה בשל המרפסת המבוקש וכן ניתן לראות כי המרפסת גג המדוברת אושרה

למותר לצין כי מדובר בתוספת בניה אשר אושרה בת.ב. 2010.1059.1 כגג תוספת הבניה והמתנגד יצא למרפסת זו ללא היתר מה לו כי ילין על פתח בגג המרפסת כאשר המרפסת לא מוצמדת לו .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל מיום 2.2.2025

אישור שפי"ע : התקבל מיום 2.2.2025

אישור חיזוק מבנים : התקבל

אישור אדריכל העיר לתכנון המרפסות – התקבל .

מידע קודם

מתאריך	
31/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הוועדה לעניין פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו בהתאם להוראות התב"ע סעיף שלביות ביצוע האומר כי תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית וכן מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד עיקר הטענות כי על המבקש לסגור את הפתח אשר פתח במרפסת הגג מעל תוספת בניה אשר אושרה בת.ב. 2010.1059.1 וזאת לצורך מרפסת גג לדירה 35. ניתן לראות כי בבקשה הנוכחית סוגרים גג זה בשל המרפסת המבוקש וכן ניתן לראות כי המרפסת גג המדוברת אושרה למותר לצין כי מדובר בתוספת בניה אשר אושרה בת.ב. 2010.1059.1 כגג תוספת הבניה והמתנגד יצא למרפסת זו ללא היתר מה לו כי ילין על פתח בגג המרפסת כאשר המרפסת לא מוצמדת לו .

לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש הרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכני b כולל עדכון טבלת המבקשים וזאת כי מבקשים להוסיף את דירה 1 לבקשה וכן יש לצרף טבלת מבקשים מסודרת בתוכנית שתעבור לגורמים כולל טבלה הכוללת את השכנים להם מבקשים מעטפת + הסכמה שלהם .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 905687 תחילת תוקף : 26/08/2023 ייעוד הקרקע: מגורים רקע לבקשה בתאריך 1.7.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת עוד הוחלט כי לא הגישו אישורים מקדימים , חיזוק מבנים , ונדרשו לתכנן את המרפסות בהתאם להוראות התב"ע לאחר וועדה זו הגישו את האישורים הנדרשים ותכננו את המרפסות לפי אישור אדריכל העיר להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 905687 הקובעת אזור מגורים ג תחילת תוקף 26.8.2023 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2(ז) להוראות התכנית יש סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה ומספר הקומות לפי נספח 1 , קוי בנין , מספר יחידות דיור- עומדים בסעיף הנ"ל נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי תואם נספח לעמודה הדרומית כאשר פורסמה	19/03/2025	חוות דעת תכנונית

הקלה לעניין אי עמידה בשלכיות ביצוע ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי המתייחס לתנאים עבור אישור הקלה זו קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין כנדרש . בינוי קומה 2- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 1,2 (בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 2 הכוללת תוספת בניה בחזית מזרחית מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים . וכן מבקשים תוספת שטחים ע"י שימוש במעטפת אשר אושרה בת.ב.ב 2010.1059.1 למגורים , תואם נספח אך יש לבקש את המעטפת אשר אושרה לדירה 1 ביקשו בפתיחת תיק מעטפת בניה ועכשיו מצרפים לבקשה הגישו את האישורים הנדרשים כך שניתן לאשר את הבינוי המבוקש ותואם תב"ע . וכן הוצגה הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב.ב 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 קומה 1- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 4 ו3) וכן בחזית הצפונית קיים מקלט . בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 הדירות את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים אשר מוצגת לפי אישור אדריכל העיר כנדרש יש הציגו את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב.ב 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 קומת כניסה - קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 5,6,7,8 (בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 6 הכוללת תוספת בניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים בהתאם לתב"ע לדירה 7 מבקשים מעטפת בניה – הוגשה הסכמה למעטפת הבניה . קומה א 'קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 9,10,11,12		

(בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 11 הכוללת תוספת בניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים בהתאם לתב"ע . לדירה 10 מבקשים מעטפת בניה –הוגשה הסכמה . קומה ב ' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 13,14,15,16) בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 14 ו 15 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים בהתאם לתב"ע קומה ג ' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 17,18,19,20 (בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 19 הכוללת תוספת בניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים . לדירה 18 הוצגה מעטפת בניה והוגשה הסכמה . קומה ד ' קומה זו כוללת 4 דירות (דירות 21,22,23,24) בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 22,23 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים בהתאם לתב"ע . קומה ה 'קומה זו כוללת 4 דירות (דירות 25,26,27,28), בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 26,27 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים בהתאם לתב"ע קומה ו 'קומה זו כוללת 4 דירות (דירות 29,30,31,32 בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 30,31 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים בהתאם לתב"ע קומה ז ' קומה זו כוללת 4 דירות (דירות 33,34,35,36) בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 34,35 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים בהתאם לתב"ע הערה לעניין המרפסות המבוקשות על עמודים בחזית צפונית : לפי הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ח) (תותר הקמת המרפסות על עמודים בתאום ותכנון עיצוב המרפסות עם אדריכל העיר וכן		

לפי סעיף 7.1.2 של שלביות הביצוע האומר כי בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בניית המרפסות בשלבים . עוד יודגש כי מעיון בהחלטת ועדת הערר עולה כי רוח ההחלטה היא שתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה עבור תוספת המרפסות יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעיצוב המרפסות – התקבל אישור אדריכל העיר וכן עומדים בשלביות ביצוע לבניה בהינף אחד וזאת כי באישור אדריכל העיר נדרשו לבקש מעטפת דמה למי שלא נכלל בבקשה . וכן יש לציין כי הוצגה הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 לייתר הדירות והמוגש בבקשה 2017.380.2 . שטחי בניה : מבקשים בינוי תאם תב"ע – ניתן לאשר . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכני ב כולל עדכון טבלת המבקשים וזאת כי מבקשים להוסיף את דירה 1 לבקשה וכן יש לצרף טבלת מבקשים מסודרת בתוכנית שתעבור לגורמים כולל טבלה הכוללת את השכנים להם מבקשים מעטפת + הסכמה שלהם . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(ט6-) להוראות התוכנית היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה –הוגש . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן 1. : תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית – בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מזרחית אך ללא הבינוי של עמודת הממדים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין " בניה שלא בהינף אחד " – הקלה זו מאושרת בכפוף לקבלת התחייבות משפטית כאשר הוועדה תחליט את פרק הזמן . 2. בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בניית המרפסות בשלבים . . בבקשה הנוכחית עומדים בסעיף זה וזאת כי שכן שלא מעוניין לממש את הבינוי מבקש מדמה + הסכמה . 3 בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לבניין 49 כאשר לחזית הצפונית לא מבקשים בינוי ולכן פרסמו הקלה . התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת		

	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא הגישו אישורים מקדימים של המחלקות כגון איכות סביבה , שפ"ע ואדריכל העיר . לא הגישו אישור חיזוק מבנים בהתאם לסעיף 4.1.2(ט-6) להוראות התוכנית האומר כי " היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה " – אישור חיזוק מבנים מהווה תנאי לדיון . לא עומדים בשלבויות ביצוע לענין תכנון המרפסות כמפורט להלן כאשר לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן : תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית – בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מזרחית אך לא כולל עמודות הממדים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין " בניה שלא בהינף אחד " – הקלה זו תאושר לאחר קבלת התחייבות משפטית . כך שלאחר הגשת ההתחייבות הבקשה תובא להכרעה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים . בבקשה הנוכחית לא עומדים בסעיף זה מה גם שההקלה אשר פורסמה לעניין שלבויות הביצוע מתייחסת לבינוי ולא למרפסות ולכן יש לעמוד בהוראה זו . בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לבניין 49 לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עמידה בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה בת.ב. 2017.380.1 וכן בבקשה 2017.380.2 וכן יש להציג תוכנית גגות כולל הצגת הבינוי הקיים ללא היתר בגג להריסה ולצין לא חלק מבקשה זו ולהתאים את הקיים בגג לשטח .		

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 905687 הקובעת אזור מגורים ג תחילת תוקף 26.8.2023 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2(ז) להוראות התכנית יש סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה ומספר הקומות לפי נספח 1 , קוי בנין , מספר יחידות דיור – עומדים בסעיף הנ"ל נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי תואם נספח לעמודה הדרומית כאשר פורסמה הקלה לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי המתייחס לתנאים עבור אישור הקלה זו . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין כנדרש . בינוי קומה 2- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 1,2) בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 2 הכוללת תוספת בניה בחזית מזרחית מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים . וכן מבקשים תוספת שטחים ע"י שימוש במעטפת אשר אושרה בתב.ב 2010.1059.1 למגורים , תואם נספח	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

לדירה 1 מבקשים מעטפת בניה – יש לקבל את הסכמת דירה זו למעטפת ע"ג התוכנית שתובא לדיון . יש לציין כי התוספת המותרת לפי נספח בחזית מזרחית דרומית לא מבוקשת - אין צורך בפרסום הקלה לבניה השונה מנספח הבינוי אך יש צורך לתכנן את הבינוי באופן סימטרי ואחיד יובהר שבשל אי מימוש בינוי זה פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד . על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 קומה 1- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 413) וכן בחזית הצפונית קיים מקלט . בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 הדירות את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים - על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 . וכן יש לבקש שימוש במעטפת של דירה מספר 4 אשר אושרה בת.ב. 2010.1059.1 קומת כניסה - קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 5,6,7,8) בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 6 הכוללת תוספת בניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים וכן יש לבקש את השימוש במעטפת המאושרת בת.ב. 2010.1059.1 לדירה 7 מבקשים מעטפת בניה – יש לקבל את הסכמת דירה זו למעטפת ע"ג התוכנית שתובא לדיון . קומה א' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 9,10,11,12) בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 11 הכוללת תוספת בניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים . לדירה 10 מבקשים מעטפת בניה – יש לקבל את הסכמת דירה זו למעטפת ע"ג התוכנית שתובא לדיון . קומה ב' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 13,14,15,16) בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 14 ו15 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים וכן מבקשים שימוש במעטפת של דירה מספר 14 אשר אושרה בת.ב. 2010.1059.1		

- על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 . קומה ג' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 17,18,19,20) בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 19 הכוללת תוספת בניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים . לדירה 18 יש להציג מעטפת בניה וקבל את הסכמת דירה זו למעטפת ע"ג התוכנית שתובא לדיון וזאת היות ומדובר בנין סימטרי ויש להציג בינוי אחיד וזאת גם על מנת לאשר את הבינוי לייתר הקומות קומה ד' קומה זו כוללת 4 דירות (דירות 21,22,23,24) בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 22,23 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים - על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 . קומה ה' קומה זו כוללת 4 דירות (דירות 25, 26,27,28) בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 26,27 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים וכן מבקשים שימוש במעטפת של דירה מספר 26 אשר אושרה בת.ב 2010.1059.1 - על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 . קומה ו' קומה זו כוללת 4 דירות (דירות 29,30,31,32) בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 30.31 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים - על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 . קומה ז' קומה זו כוללת 4 דירות (דירות 33,34,35,36)		

בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 34,35 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים - על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 . הערה לעניין המרפסות המבוקשות על עמודים בחזית זו : לפי הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ח) תותר הקמת המרפסות על עמודים בתאום ותכנון עיצוב המרפסות עם אדריכל העיר וכן לפי סעיף 7.1.2 של שלבויות הביצוע האומר כי בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים . עוד יודגש כי מעיון בהחלטת וועדת הערר עולה כי רוח ההחלטה היא שתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה עבור תוספת המרפסות יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעיצוב המרפסות – ולכן כתנאי להחזרת הבקשה לדיון יש לקבל אישור אדריכל העיר שטח בניה : מבקשים בינוי תואם תב"ע נושא שטחי הבניה יבחן טרם החזרת הבקשה לדיון לאישור . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עמידה בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה בת.ב 2017.380.1 וכן בבקשה 2017.380.2 וכן יש להציג תוכנית גגות כולל הצגת הבינוי הקיים ללא היתר בגג להריסה ולצין לא חלק מבקשה זו ולהתאים את הקיים בגג לשטח . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(ט-6) להוראות התוכנית היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה – יש לקבל אישור חיזוק מבנים . שלבויות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן : תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית – בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מזרחית אך ללא הבינוי של עמודת הממדים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין " בניה שלא בהינף אחד " – הקלה זו תאושר לאחר קבלת התחייבות משפטית . כך שלאחר הגשת ההתחייבות הבקשה תובא להכרעה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו		

בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים . בבקשה הנוכחית לא עומדים בסעיף זה מה גם שההקלה אשר פורסמה לעניין שלביות הביצוע מתייחסת לבינוי ולא למרפסות ולכן יש לעמוד בהוראה זו . בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לבניין 49 לסיכום – לא עומדים בשלביות הביצוע לעניין המרפסות התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת .		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא הגישו אישורים מקדימים של המחלקות כגון איכות סביבה , שפ"ע ואדריכל העיר . לא הגישו אישור חיזוק מבנים בהתאם לסעיף 4.1.2(ט-6) להוראות התוכנית האומר כי " היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה " – אישור חיזוק מבנים מהווה תנאי לדיון . לא עומדים בשלביות ביצוע לענין תכנון המרפסות כמפורט להלן כאשר לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן : תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית – בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מזרחית אך לא כולל עמודת הממדים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין " בניה שלא בהינף אחד " – הקלה זו תאושר לאחר קבלת התחייבות משפטית . כך שלאחר הגשת ההתחייבות הבקשה תובא להכרעה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים .	23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בבקשה הנוכחית לא עומדים בסעיף זה מה גם שההקלה אשר פורסמה לעניין שלביות הביצוע מתייחסת לבינוי ולא למרפסות ולכן יש לעמוד בהוראה זו . בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לבניין 49 לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עמידה בשלביות ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה בת.ב. 2017.380.1 וכן בבקשה 2017.380.2 וכן יש להציג תוכנית גגות כולל הצגת הבינוי הקיים ללא היתר בגג להריסה ולצין לא חלק מבקשה זו ולהתאים את הקיים בגג לשטח . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
בניה שלא בהינף אחד.	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה לעניין פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו בהתאם להוראות התב"ע סעיף שלביות ביצוע האומר כי תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות

תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית

וכן מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד

עיקר הטענות כי על המבקש לסגור את הפתח אשר פתח במרפסת הגג מעל תוספת בניה אשר אושרה בת.ב. 2010.1059.1 וזאת לצורך מרפסת גג לדירה 35.

ניתן לראות כי בבקשה הנוכחית סוגרים גג זה בשל המרפסת המבוקש וכן ניתן לראות כי המרפסת גג המדוברת אושרה

למותר לצין כי מדובר בתוספת בניה אשר אושרה בת.ב. 2010.1059.1 כגג תוספת הבניה והמתנגד יצא למרפסת זו ללא היתר מה לו כי ילין על פתח בגג המרפסת כאשר המרפסת לא מוצמדת לו .

לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש הרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכני b כולל עדכון טבלת המבקשים וזאת כי מבקשים להוסיף את דירה 1 לבקשה

.וכן יש לצרף טבלת מבקשים מסודרת בתוכנית שתעבור לגורמים כולל טבלה הכוללת את השכנים להם מבקשים מעטפת + הסכמה שלהם .

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2005/0371.03</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע, ממ"ד, מרפסות וריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר יתח אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיא
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

שמעון הצדיק 27, ארזי הבירה

גוש	חלקה	בשלמות
30102	189	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1384	תחילת תוקף	02/10/1969			
6397	תחילת תוקף	29/09/2003			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת ארזי הבירה מבקשים עבור דירה מספר 9 ו11 תוספת בניה, מרפסת זיז וממ"ד.

לבניין ניתנו היתרי בניה קודמים בבקשה 2006/351.4 למרפסות הזיז הקיימות לשכנים הצמודים

פרסום הקלות –

תוספת ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ומחוץ לקוי הבנין

פיתוח שטח עבור ריצוף חצר

בניה שלא בהינף אחד

תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בניין אחורי

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 6.12.2022 כאשר הוגשה התנגדות אחר עיקר טענותיה לכך שהבניה חורגת מהמרפסת המאושרת בהיתר 2006/351.4 וכן מתנגדים להגבהת החצר המבוקשת מפריע למעבר

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד וזאת כי הבינוי המבוקש תואם תב"ע וכן הגבהת החצר נובעת בשל תנאי השטח ועבור כך הגישו את ההסכמות הנדרשות.

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 11.2.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 21.1.2024

מידע קודם

מיתאריך	
06/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד אשר עיקר טענותיה לכך שהבניה חורגת מהמרפסת המאושרת בהיתר 2006/351.4 וכן מתנגדים להגבהת החצר המבוקשת מפריע למעבר וזאת כי הבינוי המבוקש תואם תב"ע וכן הגבהת החצר נובעת בשל תנאי השטח ועבור כך הגישו את ההסכמות הנדרשות. וכן לאחר הכרעת הוועדה בנושא יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תוכנית b וכן יש לציין במעטפת המבוקשת ומהווה חלל סגור בקומת הקרקע - מילוי אדמה וכן יש להתאים את הפתחים לקיים וזאת בהתאם לסעיף ח () בהוראות התוכנית בדבר הפתחים של תוספות הבניה יותאמו לקיים הערה : לפי נספח לדירה זו קיימת מרפסת להריסה היכן שממוקם הממ"ד ולכן כתנאי לתחילת עבודות ידרשו להרוס
03/04/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6397

תחילת תוקף : 29/09/2003 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה בתאריך 8.5.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת וזאת כי תכננו מרפסת זיז שלא שומרת על המרחק הנדרש בתקנות החוק וכן ביקשו הגבהת חצר בשונה מהמדיניות וכן נדרשו לשנות את מיקום הממ"ד על מנת לשמור על מטר מגבול חלקה ועבור שינוי הממ"ד הוחלט כי יש לבצע משלוח הודעות . עוד נדרשו לבטל את ההקלה בדבר "תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בניין אחורי" מטבלת ההקלות היות והקלה זו נדחת מכיוון והמרפסת מתוכננת בשונה מתקנות החוק ולא עומדת בחריגה המותרת מקו בנין צידי לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת שינוי מיקום הממ"ד בהתאם להחלטת הוועדה ותכנון מרפסות כמפורט בסעיף בינוי . להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 6397 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 29.9.2003 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטיה ניכרת נספח בינוי : קיים נספח בינוי מבקשים בניה לפי נספח בינוי כאשר מבקשים לשנות רק את המרפסת זיז של דירה 11 וכן בנוסף לנספח זה מבקשים ממ"ד עבור כך פורסמה הקלה כנדרש , ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר מבקשים את תוספת הבניה בחזית הצפונית בתחום קו בנין פרט לממ"ד המבוקש בחזית דרומית שהוא מחוץ לקו בנין ועבור כך פורסמה הקלה , ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי בינוי.		

קומת קרקע מבקשים מעטפת בחזית צפונית מתחת לבינוי המותר לפי נסח ומהווה חלל סגור יש לציין חלל למילוי ולהציג אדמה קומה א' עבור דירה מספר 9 מבקשים את הבינוי הבא תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר . תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין ועבור כך פורסמה הקלה ניתן לראות כי שינו את מיקום הממ"ד מהתוכנית הראשונית אשר פורסמה ולכן בהחלטת הוועדה נדרשו לבצע משלוח הודעות ולמיקום החדש . המיקום החדש שומר על מרחק של מטר מגבול חלקה והפתח לא פונה לחלקה הצמודה ועבור המיקום הוגשה הסכמה של כל דירי העמודה מה גם שהוצגה תוכנית צל לייתר השכנים בבנין אשר להם יש מקום לממ"ד עתידי . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 מוצע כנדרש ומבקשים ממרפסת זו ירידה להגבהת חצר שלא עולה על מטר כמותר לפי מדיניות המחלקה וכן הוגשה הסכמת שכנים של 75% מדיירי החלקה עבור חצר זו מבקשים שינויים פנימיים שלא גורמים לשינוי ביעוד החללים הקיימים ולכן ניתן לאשר . הערה : לפי נספח לדירה זו קיימת מרפסת להריסה היכן שממוקם הממ"ד ולכן כתנאי לתחילת עבודות ידרשו להרוס קומה ב' עבור דירה מספר 11 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר .תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה – יש התייחסות בקומה א' לנושא וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 320 בקצה המבנה אך מבקשים לשנות את מיקום המרפסת מעל המרפסת המותרת לשכן בקומה א' וזאת כי המרפסת לפי נספח נצמדת לבניין הסמוך . יש לציין כי המיקום החדש מקרה את המרפסת של הדירה בקומה הראשונה ועבור כך הוגשה הסכמתם . יש לציין כי פורסמה הקלה בדבר " תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בנין אחורי"		

בשל מיקום מרפסת הזיז אשר ביקשו בפתיחת תיק בשונה מהנספח אך מכיוון ומיקום זה לא אושר כי לא עמדו בתקנות החוק אזי הקלה זו מתייתרת ואכן הוסרה מטבלת ההקלות . עבור המיקום החדש אין צורך בהקלה וזאת כי המרפסת בתחום קוי הבנין ובעומק המותר לפי נספח . מבקשים שינויים פנימיים שלא גורמים לשינוי ביעודי החללים הקיימים ולכן ניתן לאשר שטח בניה דירה 9 , דירה 11 מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 37.54 מ"ר – תואם נספח וכן מותר לפי נספח מרפסת זיז לדירה 9 בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 ולדירה 11 בעומק של 1.5 מטר ואורך של 320 אך בשל שינוי מיקום המרפסת ניתן לתכנן בהתאם למרפסת בקומה א' בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת בעומק זה כנדרש . וכן מבקשים ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית .וכן יש לציין במעטפת המבוקשת ומהווה חלל סגור בקומת הקרקע - מילוי אדמה וכן יש להתאים את הפתחים לקיים וזאת בהתאם לסעיף ח (ז) (בהוראות התוכנית בדבר הפתחים של תוספות הבניה יותאמו לקיים הערה : לפי נספח לדירה זו קיימת מרפסת להריסה היכן שממוקם הממ"ד ולכן כתנאי לתחילת עבודות ידרשו להרוס הריסות : בתוכנית קיימות הריסות לדירה 9 , לפי סעיף 11 להוראות התוכנית בדבר המיועד להריסה ייהרס לפני תחילת הבניה ההריסה תהווה תנאי לתחילת עבודות . שלביות הביצוע : לפי סעיף ט להוראות התוכנית קיימת שלביות ביצוע כמפורט להלן 1. : תוספת הקומה בכל בניין תיבנה בהינף אחד – ל.ר לבקשה זו 2. תוספות הבניה המוצעות הפונות לרחוב שמעון הצדיק ומשרתות גרם מדרגות אחד תיבנה בהינף אחד – מבקשים בניה ל2 הדירות התחתונות ולכן פרסמו הקלה בדבר " בניה שלא בהינף אחד" – ניתן לאשר 3. . יתרת תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים תיבנה מלמטה כלפי מעלה – ל.ר לבקשה זו התנגדויות : הוגשה התנגדות אשר עיקר טענותיה לכך שהבניה חורגת מהמרפסת המאושרת בהיתר 2006/351.4 וכן מתנגדים		

להגבהת החצר המבוקשת מפריע למעבר. – מובא להכרעת הוועדה.		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : מבקשים מרפסת זיז לדירה 9 ו11 בחריגה מקו בנין צידי באופן שלא שומרים על החריגה המותרת בחוק בקו בנין צידי ולכן יש לתכנן את המרפסת בחזית זו – מערבית , בהתאם לנספח הבינוי מבקשים הגבהת חצר עבור דירה מספר 9 ליצירת מרפסת מוגבהת ממפלס הדירה כאשר לא עומדים במדיניות המחלקה בנושא וזאת כי הגובה המותר מתחת למרפסת לא יעלה על מטר ובכפוף לאישור עיצובי. מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות. עמדה זו אף התקבלה לאחרונה גם ע"י וועדת הערר במסגרת בקשה דומה שנדונה שם. מבקשים שינויים פנימיים לדירה 9 ו11 אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . לא שומרים מרחק של מטר מגבול חלקה ולכן נדרשו לשנות את מיקום הממ"ד על מנת לעמוד במדיניות המחלקה. התכנון החדש אשר יוצע ידרוש משלוח הודעות . לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת תיקון הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלה שפורסמה לעניין "תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בנין אחורי" מטבלת ההקלות היות והקלה זו נדחת מכיוון והמרפסת מתוכננת בשונה מתקנות החוק ולא עומדת בחריגה המותרת מקו בנין צידי וכן יש לשנות את מיקום הממ"ד וזאת על מנת לעמוד במדיניות שבה נדרשו לשמור מרחק של מטר מגבול חלקה .	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

וכן יש לציין במעטפת המבוקשת ומהווה חלל סגור בקומת הקרקע - מילוי אדמה וכן יש להתאים את הפתחים לקיים וזאת בהתאם לסעיף ח (ז) בהוראות התוכנית בדבר הפתחים של תוספות הבניה יותאמו לקיים . וכן יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר על מנת לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון היכן ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a' יש לשים לב כי שינוי מיקום הממ"ד גואם לשינוי בפיתוח המבוקש . מבקשים שינויים פנימים לדירה 9 ו11 אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . להלן הבינוי המוצע : קומת קרקע מבקשים מעטפת בחזית צפונית מתחת לבינוי המותר לפי נסח ומהווה חלל סגור יש לציין חלל למילוי ולהציג אדמה . קומה א' עבור דירה מספר 9 מבקשים את הבינוי הבא תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר . תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה , לא ניתן לאשר את ההקלה מהתנאים הבאים ויש לתכנן את הממ"ד במיקום של הגבהת החצר המבוקשת וכמוצג על גבי תכנית a :.. הצגת תכנית צל : הוצגה תכנית צל אך לא ברר מימוש לחלק מהדירות ולכן יש לתת מענה לכל דיירי הבניין במיוחד של עמודת המבקש, הנושא יבחן בשנית לאחר הצגת תכנית צל ברר מימוש . הסכמות שכנים : הוגשה הסכמה בפתיחת התיק לפיתוח שטח המבוקש אך לא ניתן לדעת האם קיימת הסכמה של 66% מדיירי העמודה לתכנית הצל לכן יש להציג באופן ברור מי המשפחות המתגוררות בעל המבקשים ולראות אם התקבלה הסכמה כנדרש . עמידה במדיניות בנושא : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מטר והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהי אטום וכן יש לשמור כל מרחק מטר מגבול חלקה –לא עומדים בהנחיה הנ"ל ולכן יש לשנות את מיקום הממ"ד ימינה במקום הגבהת החצר המבוקשת . לסיכום : יש לתכנן מיקום חדש לממ"ד ולהציג תכנית צל לכל דיירי העמודה ולקבל הסכמה של 66% מתוכם .		

וכן לייתר דירי הבניין יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה חוזרת לתכנית אשר תוצג . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 בבקשה הנוכחית עורכת הבקשה לא הציגה באופן נכון התייחסות למרפסת זו היות ומבקשים הגבהת החצר ובכך מדובר ביציאה לחצר ולא למרפסת על מנת לאפשר את החצר יש לעמוד במדיניות כמפורט להלן : מבקשים הגבהת חצר הן בחצר הקדמית והן בחצר האחורית ליצירת מרפסת מוגבהת ממפלס הדירה כאשר לא עומדים במדיניות המחלקה בנושא וזאת כי הגובה המותר מתחת למרפסת לא יעלה על מטר ובכפוף לאישור עיצובי. מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות. עמדה זו אף התקבלה לאחרונה גם ע"י וועדת הערר במסגרת בקשה דומה שנדונה שם. יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון האם ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a. מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . קומה ב' עבור דירה מספר 11 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר . תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה – יש התייחסות בקומה א' לנושא . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 מבקשים מרפסת בעומק של 1.5 מטר אך באורך של 5.1 מטר ועבור כך פורסמה הקלה אשר נדחתה היות וכאשר מבקשים שינוי מהמותר בנספח צריך לעמוד בתקנות החוק . מרפסת זו חורגת מקו בנין צידי ולא שומרת על 10% חריגה מקו בנין או 2.7 מטר מרחק מגבול חלקה ולכן יש לתכנן את אורך המרפסת בהתאם לנספח . מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף .		

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 6397 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 29.9.2003 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : קיים נספח בינוי מבקשים בניה השונה מנספח זה פורסמה הקלה , ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר מבקשים את תוספת הבניה בחזית הצפונית בתחום קו בנין פרט למרפסת זיז המבוקשת בחזית מערבית והממ"ד המבוקש בחזית דרומית שהם מחוץ לקו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מבקשים מעטפת בחזית צפונית מתחת לבינוי המותר לפי נסח ומהווה חלל סגור יש לציין חלל למילוי ולהציג אדמה . קומה א' עבור דירה מספר 9 מבקשים את הבינוי הבא תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר . תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה , לא ניתן לאשר את ההקלה מהתנאים הבאים ויש לתכנן את הממ"ד במיקום של הגבהת החצר המבוקשת וכמוצג על גבי תכנית a :..	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

הצגת תכנית צל : הוצגה תכנית צל אך לא ברת מימוש לחלק מהדירות ולכן יש לתת מענה לכל דיירי הבניין במיוחד של עמודת המבקש, הנושא יבחן בשנית לאחר הצגת תכנית צל ברת מימוש. הסכמות שכנים : הוגשה הסכמה בפתיחת התיק לפיתוח שטח המבוקש אך לא ניתן לדעת האם קיימת הסכמה של 66% מדיירי העמודה לתכנית הצל לכן יש להציג באופן ברור מי המשפחות המתגוררות בעל המבקשים ולראות אם התקבלה הסכמה כנדרש . עמידה במדיניות בנושא : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מטר והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהי אטום וכן יש לשמור כל מרחק מטר מגבול חלקה –לא עומדים בהנחיה הנ"ל ולכן יש לשנות את מיקום הממ"ד ימינה במקום הגבהת החצר המבוקשת . לסיכום : יש לתכנן מיקום חדש לממ"ד ולהציג תכנית צל לכל דירי העמודה ולקבל הסכמה של 66% מתוכם . וכן לייתר דירי הבניין יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה חוזרת לתכנית אשר תוצג . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 בבקשה הנוכחית עורכת הבקשה לא הציגה באופן נכון התייחסות למרפסת זו היות ומבקשים הגבהת החצר ובכך מדובר ביציאה לחצר ולא למרפסת על מנת לאפשר את החצר יש לעמוד במדיניות כמפורט להלן : מבקשים הגבהת חצר הן בחצר הקדמית והן בחצר האחורית ליצירת מרפסת מוגבהת ממפלס הדירה כאשר לא עומדים במדיניות המחלקה בנושא וזאת כי הגובה המותר מתחת למרפסת לא יעלה על מטר ובכפוף לאישור עיצובי. מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות. עמדה זו אף התקבלה לאחרונה גם ע"י וועדת הערר במסגרת בקשה דומה שנדונה שם. יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון האם ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a. מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . קומה ב' עבור דירה מספר 11 מבקשים את הבינוי הבא :		

תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר . תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה – יש התייחסות בקומה א' לנושא . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 מבקשים מרפסת בעומק של 1.5 מטר אך באורך של 5.1 מטר ועבור כך פורסמה הקלה אשר נדחתה היות וכאשר מבקשים שינוי מהמותר בנספח צריך לעמוד בתקנות החוק . מרפסת זו חורגת מקו בנין צידי ולא שומרת על 10% חריגה מקו בנין או 2.7 מטר מרחק מגבול חלקה ולכן יש לתכנן את אורך המרפסת בהתאם לנספח . מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . שטח בניה : דירה 9 , דירה 11 מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 37.54 מ"ר – תואם נספח מותר לפי נספח מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 מבקשים מרפסת באורך של 5.1 מטר ועבור כך פורסמה הקלה אשר נדחתה ולכן יש לתכנן את אורך המרפסת בהתאם לנספח . וכן מבקשים ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלה שפורסמה לעניין "תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בנין אחורי" מטבלת ההקלות היות והקלה זו נדחת מכיוון והמרפסת מתוכננת בשונה מתקנות החוק ולא עומדת בחריגה המותרת מקו בנין צידי וכן יש לשנות את מיקום הממ"ד וזאת על מנת לעמוד במדיניות שבה נדרשו לשמור מרחק של מטר מגבול חלקה . וכן יש לציין במעטפת המבוקשת ומהווה חלל סגור בקומת הקרקע - מילוי אדמה וכן יש להתאים את הפתחים לקיים וזאת בהתאם לסעיף ח (ז) בהוראות התוכנית בדבר הפתחים של תוספות הבניה יותאמו לקיים . וכן יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר על מנת לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון היכן ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a יש לשם לב כי שינוי מיקום הממ"ד גואם לשינוי בפיתוח המבוקש . מבקשים שינויים פנימיים לדירה 9 ו11 אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף .		

שלביות הביצוע : לפי סעיף ט להוראות התוכנית קיימת שלביות ביצוע כמפורט להלן : 1. תוספת הקומה בכל בניין תיבנה בהינף אחד – ל.ר לבקשה זו 2. תוספות הבניה המוצעות הפונות לרחוב שמעון הצדיק ומשרתות גרם מדרגות אחד תיבנה בהינף אחד – מבקשים בניה ל2 הדירות התחתונות ולכן פרסמו הקלה בדבר "בניה שלא בהינף אחד" – ניתן לאשר . 3. יתרת תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים תיבנה מלמטה כלפי מעלה – ל.ר לבקשה זו הריסות : בתוכנית קיימות הריסות לדירה 9 , לפי סעיף 11 להוראות התוכנית בדבר המיועד להריסה ייהרס לפני תחילת הבניה ההריסה תהווה תנאי לתחילת עבודות . התנגדויות : הוגשה התנגדות אחר עיקר טענותיה לכך שהבניה חורגת מהמרפסת המאושרת בהיתר 2006/351.4 וכן מתנגדים להגבהת החצר המבוקשת מפריע למעבר .		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : מבקשים מרפסת זיז לדירה 9 ו11 בחריגה מקו בנין צידי באופן שלא שומרים על החריגה המותרת בחוק בקו בנין צידי ולכן יש לתכנן את המרפסת בחזית זו – מערבית , בהתאם לנספח הבינוי מבקשים הגבהת חצר עבור דירה מספר 9 ליצירת מרפסת מוגבהת ממפלס הדירה כאשר לא עומדים במדיניות המחלקה בנושא וזאת כי הגובה המותר מתחת למרפסת לא יעלה על מטר ובכפוף לאישור עיצובי. מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות. עמדה זו אף התקבלה לאחרונה גם ע"י וועדת הערר במסגרת בקשה דומה שנדונה שם.	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מבקשים שינויים פנימיים לדירה 9 ו11 אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . לא שומרים מרחק של מטר מגבול חלקה ולכן נדרשו לשנות את מיקום הממ"ד על מנת לעמוד במדיניות המחלקה. התכנון החדש אשר יוצע ידרוש משלוח הודעות . לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת תיקון הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלה שפורסמה לעניין "תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בניין אחורי" מטבלת ההקלות היות והקלה זו נדחת מכיוון והמרפסת מתוכננת בשונה מתקנות החוק ולא עומדת בחריגה המותרת מקו בנין צידי וכן יש לשנות את מיקום הממ"ד וזאת על מנת לעמוד במדיניות שבה נדרשו לשמור מרחק של מטר מגבול חלקה . וכן יש לציין במעטפת המבוקשת ומהווה חלל סגור בקומת הקרקע - מילוי אדמה וכן יש להתאים את הפתחים לקיים וזאת בהתאם לסעיף ח (ז) בהוראות התוכנית בדבר הפתחים של תוספות הבניה יותאמו לקיים . וכן יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר על מנת לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון היכן ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a יש לשים לב כי שינוי מיקום הממ"ד גואם לשינוי בפיתוח המבוקש . מבקשים שינויים פנימיים לדירה 9 ו11 אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . להלן הבינוי המוצע : קומת קרקע מבקשים מעטפת בחזית צפונית מתחת לבינוי המותר לפי נסח ומהווה חלל סגור יש לציין חלל למילוי ולהציג אדמה . קומה א' עבור דירה מספר 9 מבקשים את הבינוי הבא תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר . תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה , לא ניתן לאשר את ההקלה מהתנאים הבאים ויש לתכנן את הממ"ד במיקום של הגבהת החצר המבוקשת וכמוצג על גבי תכנית a .. הצגת תכנית צל : הוצגה תכנית צל אך לא ברר מימוש לחלק מהדירות ולכן יש לתת מענה לכל דיירי הבניין במיוחד של		

עמודת המבקש, הנושא יבחן בשנית לאחר הצגת תכנית צל ברת מימוש. הסכמות שכנים : הוגשה הסכמה בפתיחת התיק לפיתוח שטח המבוקש אך לא ניתן לדעת האם קיימת הסכמה של 66% מדיירי העמודה לתכנית הצל לכן יש להציג באופן ברור מי המשפחות המתגוררות בעל המבקשים ולראות אם התקבלה הסכמה כנדרש . עמידה במדיניות בנושא : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מטר והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהי אטום וכן יש לשמור כל מרחק מטר מגבול חלקה –לא עומדים בהנחיה הנ"ל ולכן יש לשנות את מיקום הממ"ד ימינה במקום הגבהת החצר המבוקשת . לסיכום : יש לתכנן מיקום חדש לממ"ד ולהציג תכנית צל לכל דירי העמודה ולקבל הסכמה של 66% מתוכם . וכן לייתר דירי הבניין יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה חוזרת לתכנית אשר תוצג . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 בבקשה הנוכחית עורכת הבקשה לא הציגה באופן נכון התייחסות למרפסת זו היות ומבקשים הגבהת החצר ובכך מדובר ביציאה לחצר ולא למרפסת על מנת לאפשר את החצר יש לעמוד במדיניות כמפורט להלן : מבקשים הגבהת חצר הן בחצר הקדמית והן בחצר האחורית ליצירת מרפסת מוגבהת ממפלס הדירה כאשר לא עומדים במדיניות המחלקה בנושא וזאת כי הגובה המותר מתחת למרפסת לא יעלה על מטר ובכפוף לאישור עיצובי. מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות. עמדה זו אף התקבלה לאחרונה גם ע"י וועדת הערר במסגרת בקשה דומה שנדונה שם. יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון האם ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a. מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . קומה ב' עבור דירה מספר 11 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר .		

תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה – יש התייחסות בקומה א' לנושא . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 מבקשים מרפסת בעומק של 1.5 מטר אך באורך של 5.1 מטר ועבור כך פורסמה הקלה אשר נדחתה היות וכאשר מבקשים שינוי מהמותר בנספח צריך לעמוד בתקנות החוק . מרפסת זו חורגת מקו בנין צידי ולא שומרת על 10% חריגה מקו בנין או 2.7 מטר מרחק מגבול חלקה ולכן יש לתכנן את אורך המרפסת בהתאם לנספח . מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . 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.		
תוספת ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ומחוץ לקוי הבנין פיתוח שטח עבור ריצוף חצר בניה שלא בהינף אחד תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בניין אחורי.	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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	9

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד אשר עיקר טענותיה לכך שהבניה חורגת מהמרפסת המאושרת בהיתר 2006/351.4 וכן מתנגדים להגבהת החצר המבוקשת מפריע למעבר

וזאת כי הבינוי המבוקש תואם תב"ע וכן הגבהת החצר נובעת בשל תנאי השטח ועבור כך הגישו את ההסכמות הנדרשות.

וכן לאחר הכרעת הוועדה בנושא יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תוכנית b וכן יש לציין במעטפת המבוקשת ומהווה חלל סגור בקומת הקרקע - מילוי אדמה וכן יש להתאים את הפתחים לקיים וזאת בהתאם לסעיף ח (ז) (בהוראות התוכנית בדבר הפתחים של תוספות הבניה יותאמו לקיים

הערה : לפי נספח לדירה זו קיימת מרפסת להריסה היכן שממוקם הממ"ד ולכן כתנאי לתחילת עבודות ידרשו להרוס

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1976/0557.08</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אל ישמרני שושנה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

מח"ל 2, מעלות דפנה

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			
30100ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/04/06	תחילת תוקף	18/08/2000			

תאור הבקשה

עבור מבנה קיים מוצעות מרפסות זיז לדירות קיימות.

מידע קודם

מתאריך	
20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	חוות דעת אדריכלית מוצעות מרפסות זיז למבנה קיים.

המרפסות מוצעות ברובן עפ"י תכנית צל קיימת, אין מניעה לאשר את המרפסות וכן את השינויים המוצעים להן. בכפוף לאישור ר"צ את הנ"ל. התנגדויות הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה : דייר בקומה א' שלא מוצעת מרפסת מעליו מתנגד וטוען שהמרפסת שקיימת לו לא מוצגת בבקשה וכן שמוצעת לו תכנית צל מעליו שבזמן שתאושר היא תחסום לו את הסוכה שלו. תגובת המחלקה : בהיתרים קודמים לא הופיעה מרפסת במיקום זה, כך שאם ישנה מרפסת במקום מדובר בעבירת בניה, ולא ניתן להפיק היתרים על בסיס עבירות בניה והתחשבות בהם. כמו"כ תכנית הצל אושרה בתיקים קודמים כך שכעת אין סיבה להתנגד לתכנית הצל- בכל מקרה היא כבר אושרה בתיק קודם. וכן גם למתנגד עצמו אושרה מרפסת סוכה בתכנית הצל אולם במיקום שונה כך שלא תגרע ממנו מרפסת סוכה, ובכל מקרה כעת לא מוצעת אף מרפסת מעל הסוכה שהוא טוען לה. מאחר ולא מדובר במרפסת החוסמת את סוכתו כרגע, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים לדיון בוועדה. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1439א תחילת תוקף : 28/10/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 מיוחד	04/03/2025	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי מפורט בחלקה. תכניות כפופות : 1439, 5/04/06, מתאר 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 לא קיים נספח בינוי מפורט בחלקה. קווי בניין ע"ב סימן קו בניין כתום ומציע את המרפסות מעבר לקו הבניין הכתום. קיימות תכניות צל שאושרו בהיתרים קודמים, והמרפסות מוצעות לפי תכניו תהצל הנ"ל. החריגות כדלהלן : בקומה ב' ובקומה ה' מוצעות מרפסות בחזית דרומית במרחק המותר מגבול המגרש- אין מניעה לאשר. בקומה ב' ובקומה ה' מוצעות מרפסות בחזית מזרחית מעל ומתחת למרפסות שאושרו בעבר בת.ב. 1976/557.5 המרפסת רחוקה מגבול המגרש בחזית זו אולם גבול המגרש נוגע בה בצידה הדרומי- לשיקול דעת ר"צ האם ניתן לאשר זאת מכיוון שחריגה מקווי בניין מודדים במקביל לגבול המגרש של אותה חזית בלבד, ולא של הצידיים לה, וכמו"כ כבר אושרו בעבר מרפסות דומות לזו בבניין. בקומה ד' מוצעת מרפסת בחזית צפונית במרחק רב מגבול המגרש- אין מניעה לאשר. בקומה ה' מוצעות מרפסות- אחת נוספת בחזית מזרחית מעבר לגבול המגרש מעל דרך, מוצעת מרפסת ברוחב 2.00 מ' כאשר		

לפי התקנות מותר 1.2 מ' בלבד, אולם אושרה גם בעמודה זו מרפסת בעבר ברוחב זהה של 2.00 מ' בת.ב. 1976/557.8. יצויין כי בתיק נקודה 5 אושרו כלל המרפסות לאחר סיור שנערך במבנה של חבר המועצה ישראל קלרמן ואדר' ענת שטיבלמן- ר"צ, ולאחר שנערכה מחשבה מעמיקה בעניין אחדות של כלל המרפסות במבנה, ולצורך כך אושרה גם תכנית צל לכלל המרפסות במבנה. לשיקול דעת ר"צ האם ניתן לאשר את המרפסות במתכונתן הנוכחית. בקומה ד' מוצעות 2 מרפסות בחזית מערבית כאשר מרחקן מגבול המגרש עולה על המותר- אין מניעה לאשר. בקומה ז' מוצעת מרפסת בחזית מזרחית במרחק רב מגבול המגרש אין מניעה לאשר. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים :		

לא רלוונטי		
שטחי שרות :		
לא רלוונטי		
ממדים		
לא רלוונטי		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		

מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז לדירות קיימות במבנה בהתאם לתכנית צל שאושרה בתיקים קודמים במבנה. ע"ב שינתה מעט במיקום ובגודל המרפסות לאור הרצון להגדיל את שטחי מרפסות הסוכה לדיירים. מאחר וכיום ניתן לאשר מרפסות מקורות ללא הגבלה- לא נלקחו שטחים למעשה מדיירים אחרים. במקביל ע"ב צרפה טבלה בה היא מציגה את שטחי המרפסות של כלל הדיירים כולל תכניות צל שטרם נבנו ובה ניתן להווכח כי אכן שטחי המרפסות המקורות לא עולות על 14 מ"ר לדירה. כמו"כ ישנה תכנית צל בבניין שכבר אושרה בעבר בתיקים קודמים, ואף פורסמה בפתיחת התיק. ע"ב פרסמה הקלות לחריגה מקווי הבניין עבור המרפסות, וכן לעומק מרפסת 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים. כמו"כ פורסמה הקלה עבור מרפסת זיז מעל דרך אין מניעה לאש את המרפסות המוצעות בכפוף לאישור ר"צ את הנ"ל. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי תנאים טרם דיון לא נדרשו תנאים טרם דיון התנגדויות		

הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה : דייר בקומה א' שלא מוצעת מרפסת מעליו מתנגד וטוען שהמרפסת שקיימת לו לא מוצגת בבקשה וכן שמוצעת לו תכנית צל מעליו שבזמן שתאושר היא תחסום לו את הסוכה שלו. תגובת המחלקה : בהיתרים קודמים לא הופיעה מרפסת במיקום זה, כך שאם ישנה מרפסת במקום מדובר בעבירת בניה, ולא ניתן להפיק היתרים על בסיס עבירות בניה והתחשבות בהם. כמו"כ תכנית הצל אושרה בתיקים קודמים כך שכעת אין סיבה להתנגד לתכנית הצל- בכל מקרה היא כבר אושרה בתיק קודם. וכן גם למתנגד עצמו אושרה מרפסת סוכה בתכנית הצל אולם במיקום שונה כך שלא תגרע ממנו מרפסת סוכה, ובכל מקרה כעת לא מוצעת אף מרפסת מעל הסוכה שהוא טוען לה. מאחר ולא מדובר במרפסת החוסמת את סוכתו כרגע, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים לדיון בוועדה. חוות דעת אדריכלית מוצעות מרפסות זיז למבנה קיים. המרפסות מוצעות ברובן עפ"י תכנית צל קיימת, אין מניעה לאשר את המרפסות וכן את השינויים המוצעים להן. בכפוף לאישור ר"צ את הנ"ל. התנגדויות הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה : דייר בקומה א' שלא מוצעת מרפסת מעליו מתנגד וטוען שהמרפסת שקיימת לו לא מוצגת בבקשה וכן שמוצעת לו תכנית צל מעליו שבזמן שתאושר היא תחסום לו את הסוכה שלו. תגובת המחלקה :		

בהיתרים קודמים לא הופיעה מרפסת במיקום זה, כך שאם ישנה מרפסת במקום מדובר בעבירת בניה, ולא ניתן להפיק היתרים על בסיס עבירות בניה והתחשבות בהם. כמו"כ תכנית הצל אושרה בתיקים קודמים כך שכעת אין סיבה להתנגד לתכנית הצל- בכל מקרה היא כבר אושרה בתיק קודם. וכן גם למתנגד עצמו אושרה מרפסת סוכה בתכנית הצל אולם במיקום שונה כך שלא תגרע ממנו מרפסת סוכה, ובכל מקרה כעת לא מוצעת אף מרפסת מעל הסוכה שהוא טוען לה. מאחר ולא מדובר במרפסת החוסמת את סוכתו כרגע, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים לדיון בוועדה.		
בניה שלא בהינף אחד חריגה מקו בנין עבור בנית מרפסת עומק מרפסת 2 מ במקום 1.5 מ המותרים הקלה בדבר מרפסת זיז מעל דרך חריגה מגבול המגרש עבור בנית מרפסת זיז מעל דרך שינוי מנספח בינוי תוספת מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר מקורה לדירה	17/09/2024	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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת אדריכלית

מוצעות מרפסות זיז למבנה קיים.

המרפסות מוצעות ברובן עפ"י תכנית צל קיימת, אין מניעה לאשר את המרפסות וכן את השינויים המוצעים להן.

בכפוף לאישור ר"צ את הנ"ל.

התנגדויות

הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה :

דייר בקומה א' שלא מוצעת מרפסת מעליו מתנגד וטוען שהמרפסת שקיימת לו לא מוצגת בבקשה וכן שמוצעת לו תכנית צל מעליו שבזמן שתאושר היא תחסום לו את הסוכה שלו.

תגובת המחלקה :

בהיתרים קודמים לא הופיעה מרפסת במיקום זה, כך שאם ישנה מרפסת במקום מדובר בעבירת בניה, ולא ניתן להפיק היתרים על בסיס עבירות בניה והתחשבות בהם.

כמו"כ תכנית הצל אושרה בתיקים קודמים כך שכעת אין סיבה להתנגד לתכנית הצל- בכל מקרה היא כבר אושרה בתיק קודם.

וכן גם למתנגד עצמו אושרה מרפסת סוכה בתכנית הצל אולם במיקום שונה כך שלא תגרע ממנו מרפסת סוכה, ובכל מקרה כעת לא מוצעת אף מרפסת מעל הסוכה שהוא טוען לה.

מאחר ולא מדובר במרפסת החוסמת את סוכתו כרגע, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים לדיון בוועדה.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2024/0486.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בניה מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בקומת מרתף ובקומה א וב, תוספת ממ"ד, מחסן ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חמיאל ניצן
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 11, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	187	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
1658	תחילת תוקף	03/03/1972			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה קיים בבניין הכולל 3 כניסות

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לתתי חלקות 24,25 ו30

פרסום הקלות : להלן ההקלות אשר פורסמו

הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה

הקלה לתוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקווי בנין -

הקלה לתוספת ממ"ד

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי בתב"ב 115

הקלה לתוספת קומת מרתף

קיימת התנגדות אחת שעיקר הטענות לשימוש ברכשו משותף ונישול מזכויות של שטח משותף וכן הגשת הבקשה תעצור את ההשתתפות בהתחדשות עירונית אשר מקודמת באזור .

עמדת מחלקת הרישוי כי קיימת תב"ע אשר מחלקת את זכויות הבניה שווה בשווה בין כל תתי החלקות כך שהמבקשים משתמשים בחלק היחסי המותר להם מה גם שהמתנגד הינו בקומה האמצעית המאפשרת ניצול זכויות במסגרת נפח הבינוי בלבד וכן יש לצין כי הוגש רוב קנייני לבינוי בקומת המרתף .

לכן מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגד זה

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת הסכמת הבעלים של החלקה .

אישורים :

שפ"ע אושר מיום 9.3.2025

איכות סביבה : אושר מיום 1.1.2025

מידע קודם

מתאריך	
20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים הבקשה מובאת להכרעה הוועדה באם לזמן את המתנגד . קיימת התנגדות אחת שעיקר הטענות לשימוש ברכשו משותף ונישול מזכויות של שטח משותף וכן הגשת הבקשה תעצור את ההשתתפות בהתחדשות עירונית אשר מקודמת באזור . עמדת מחלקת הרישוי כי קיימת תב"ע אשר מחלקת את זכויות הבניה שווה בשווה בין כל תתי החלקות כך שהמבקשים משתמשים בחלק היחסי המותר להם מה גם שהמתנגד הינו בקומה האמצעית המאפשרת ניצול זכויות במסגרת נפח הבינוי בלבד וכן יש לצין כי הוגש רוב קנייני לבינוי בקומת המרתף . לכן מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגד זה לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הוספת טבלת מאזן מרפסות על מנת לראות שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק כך

שמרפסת מקורה לא תעלה על 12 מ"ר ותינתן מענה למרפסות סוכה לכל דירי העמודה וכן מבקשים מרפסות זיז בעומק של 2 מטר במקום 1.8 מטר המותרים נדרשו לצמצם את עומק המרפסות למותר עפ"י תב"ע ולבטל את ההקלה שפורסמה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . יש להציג כנדרש את השינוי של מרפסות השרות לעיקרי . וכן להעביר חתך באזור תכנון המחסנים כך שהגובה לא יעלה על 220 מטר וכן יש לבטל את הדלת הפונה לחזית דרומית בתת חלקה 25 המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור בקומת המרתף .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : מגורים הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3588 הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 19.6.1988 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי תב"ע זו כוללת תכנית בינוי מספר 115ב המאפשרת תוספות בניה בכפוף לנספח המצורף וכן יש מדיניות מפורטת למתחם בו נמצאת החלקה הנקרא מתחם גת . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי המאפשר תוספת בניה בחזית דרומית למבקש המהווה תת חלקה מספר 25 מימשו את הבינוי מכוח נספח זה בת.ב. 2005.543.6 עכשיו מבקשים תוספת בניה לפי המדיניות של מתחם גת ועל מנת לנצל את השטח המותר לדירה בהיקף של 178.65 מ"ר	07/04/2025	חוות דעת תכנונית

עבור ניצול שטח זה אין נספח בינוי אך ניתן לראות התייחסות לבינוי המבוקש בסעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קונטור המבנה הקיים של התוספת המותרת מכוח תב"ע 115ב וכן מבקשים מרפסות זיז בעומק של 2 מטר במקום 1.8 מטר המותרים נדרשו לצמצם את עומק המרפסות למותר עפ"י תב"ע ולבטל את ההקלה שפורסמה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מספר קומות מותר 4 קומות כאשר המבנה המקורי כולל 3 קומות ולכן ניתן לראות כי לדירת קומת הקרקע ניתן להוסיף קומה במרתף על מנת לנצל את השטח המותר ולדירה העליונה ניתן להוסיף בגג קומה בהתאם לנספח ובאופן כזה המבנה יכלול 5 קומות . לדירה בקומה העליונה אושר בינוי על הגג כך שהדירות בקומת הקרקע מבקשים שטח עיקרי בקומות המרתף המהווה קומה חמישית ועבור כך נדרשים לפרסם הקלה . פורסמה הקלה בדבר " הקלה לתוספת קומת מרתף " ניתן לאשר. מספר יחידות דיור – בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת יחידות דיור . בינוי קומת מרתף להלן הבינוי המבוקש לתת חלקה 25 עבור תת חלקה זו מבקשים תוספת שטח עיקרי מתחת לקונטור המבנה הקיים כאשר תוספת זו כוללת שטח עיקרי בחזית הדרומית ושטח שרות למענה עבור מחסנים לדיירי העמודה בחזית הצפונית . לתת חלקה זו ניתן היתר בניה בת.ב. 2005.543.6 הכוללת מחסן מבקשים להפוך את שטח המחסן לעיקרי ולנצל את ייתר הזכויות בקומה זו ולהותיר מחסנים עתידים לייתר דיירי הבניין בחזית הצפונית . לפי המדיניות של מתחם גת לכל יחידת דיור יש שטח עיקרי בהיקף של 178.65 מ"ר כאשר דירות קומת הקרקע יכולות לממש את השטח בקומת המרתף בכפוף לפרסום הקלה לתוספת קומה . פורסמה הקלה כנדרש וכן עומדים בשטח המותר .		

יש לצין כי הוצגה תוכנית צל לייתר הדיירים בעמודה לתוכנית צל עבור מחסנים וזאת כאשר דירת קומת הקרקע ויתרה על זכות זו ובמקום מחסן מבקשים שטח עיקרי . להלן הבינוי המבוקש לתת חלקה 24 עבור תת חלקה זו מבקשים תוספת שטח עיקרי מתחת לקונטור המבנה הקיים כאשר תוספת זו כוללת שטח עיקרי בחזית הדרומית ושטח שרות למענה עבור מחסנים לדיירי העמודה בחזית הצפונית . יש לשים לב כי השטח עיקרי כולל מענה מיגוני וכן החדר הסקה אשר הוצג בתוכנית הראשונית מבוקש לביטול ולהעתקה מחוץ לבינוי בכפוף לאישור מורשה גז כך שיש לחשב נכון את שטחי הבניה ולראות שעומדים בשטח המותר לאחר תיקון הנדרש . וכן מבקשים מחסן לתת חלקה 30 להלן התייחסות לתכנון המחסנים המבוקשים בחזית הצפונית : המחסן המבוקש מתחת לקונטור המבנה הקיים בשטח שלא עולה על 8% המותרים משטח הדירה בגובה של 220 מטר הנדרש וכן הגישה למחסן זה מגרם המדרגות המשותף אין צורך בהקלה כי התוכנית כפופה למתאר 62 כך שיש להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות – ניתן לאשר אך יש גם להעביר חתך המראה את גובה המחסן וכן להתאים להיתר בניה קודם שניתן לדירה זו . יש לצין כי הוצגה תוכנית צל לייתר הדיירים בעמודה לתוכנית צל עבור מחסנים וזאת כאשר דירת קומת הקרקע ויתרה על זכות זו ובמקום מחסן מבקשים שטח עיקרי קומת קרקע. מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית המהווה סגירת מרפסת שרות לתת חלקה 24 ו25 הוכח שטחים ניתן לאשר . עבור תת חלקה 24 מבקשים את הבינוי המותר מכוח תב"ע בחזית דרומית – ניתן לאשר וכן מבקשים לתת חלקה 24 ו25 מרפסת זיו בעומק של 2 מטר בכפוף להקלה אשר פורסמה לא ניתן לאשר את העומק המבוקש ויש לצמצם ל1.8 מטר בהתאם לתב"ע וזאת כי לבנין ניתנו מרפסות והעומק השונה יגרום לחוסר סימטריה . . קומה א' מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית המהווה סגירת מרפסת שרות הוכח שטחים ניתן לאשר . מבקשים את הבינוי המותר מכוח תב"ע בחזית דרומית – ניתן לאשר מבקשים מרפסת זיו בעומק של 2 מטר בכפוף להקלה אשר פורסמה לא ניתן לאשר את העומק המבוקש ויש לצמצם ל1.8		

מטר בהתאם לתב"ע וזאת כי לבנין ניתנו מרפסות והעומק השונה יגרום לחוסר סימטריה . שטח בניה להלן פרוט שטח מבוקש לתת חלקה מספר 52 שטח עיקרי - מותר עפ"י מדיניות וחלוקת השטח במתחם גת 178.65 מ"ר לדירה הבקשה כוללת תוספת שטחי בניה עיקרים לתת חלקה מספר 24,25,30 שטח מוצג כקיים לתת חלקה 24 הינו 66.74 מ"ר כאשר שטח זה כולל שינוי פנימי הגורם למרפסת שרות להפוך לשטח עיקרי יש להציג כנדרש ולכן השטח הנותר לניצול עומד על 111.9 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי לדירה זו בהיקף של 101.5 מ"ר כנדרש . שטח מוצג כקיים לתת חלקה 25 הינו 90.2 מ"ר כאשר שטח זה כולל שינוי פנימי הגורם למרפסת שרות להפוך לשטח עיקרי יש להציג כנדרש ולכן השטח הנותר לניצול עומד על 88.45 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי לדירה זו בהיקף של 75.1 מ"ר כנדרש . שטח מוצג כקיים לתת חלקה 30 הינו 66.74 מ"ר כאשר שטח זה כולל שינוי פנימי הגורם למרפסת שרות להפוך לשטח עיקרי יש להציג כנדרש ולכן השטח הנותר לניצול עומד על 111.9 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי לדירה זו בהיקף של 23.06 מ"ר כנדרש . שטח שרות. התוכנית כפופה למתאר 62 ולכן ניתן לבקש בנוסף לשטח עיקרי מחסן וממ"ד תת חלקה 24 ממ"ד - לדירה זו מבקשים ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש מחסן – לא מבקשים מחסן אלא שטח עיקרי מרפסת זיז – מבקשים מרפסת זיז בשטח של 14.27 כאשר המרפסת המקורה לא עולה על 12 מ"ר לפי תקנות החוק . תת חלקה 25 ממ"ד - לדירה זו קיים ממ"ד מהיתר שניתן ת.ב. 2005.543.6 מחסן - לדירה זו קיים מחסן מהיתר שניתן ת.ב. 2005.543.6 המבוקש לשינוי ממחסן לשטח עיקרי		

מרפסת זיז – לדירה זו קימת מרפסת זיז בשטח של 7.8 מ"ר כאשר התוכנית צל מקרה מרפסת זו ולכן מבקשים להגדיל את המרפסת ב6.7 מ"ר יש להוסיף מאזן מרפסות . תת חלקה 30 ממ"ד - לדירה זו מבקשים ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש מחסן מותר לפי מתאר 62 8% משטח הדירה העומד על 8.3 מ"ר מוצע שטח של 8 מ"ר כמותר מרפסת זיז – מבקשים מרפסת זיז פתוחה בשטח של 11.1 מ"ר מדורגת לפי הוראות התבע הנותנת מענה למרפסות סוכה לכל דירי העמודה . תיקון תכניות יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת טבלת מאזן מרפסות על מנת לראות שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק כך שמרפסת מקורה לא תעלה על 12 מ"ר ותינתן מענה למרפסות סוכה לכל דירי העמודה וכן מבקשים מרפסות זיז בעומק של 2 מטר במקום 1.8 מטר המותרים נדרשו לצמצם את עומק המרפסות למותר עפ"י תב"ע ולבטל את ההקלה שפורסמה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . יש להציג כנדרש את השינוי של מרפסות השרות לעיקרי . וכן להעביר חתך באזור תכנון המחסנים כך שהגובה לא יעלה על 220 מטר וכן יש לבטל את הדלת הפונה לחזית דרומית בתת חלקה 25 המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור בקומת המרתף . שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית התנגדויות : קיימת התנגדות אחת		
הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה הקלה לתוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקווי בנין	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה לתוספת ממ"ד		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי בתב 115ב		
הקלה לתוספת קומת מרתף		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מובאת להכרעה הוועדה באם לזמן את המתנגד.

קיימת התנגדות אחת שעיקר הטענות לשימוש ברכשו משותף ונישול מזכויות של שטח משותף וכן הגשת הבקשה תעצור את ההשתתפות בהתחדשות עירונית אשר מקודמת באזור.

עמדת מחלקת הרישוי כי קיימת תביעה אשר מחלקת את זכויות הבניה שווה בשווה בין כל תתי החלקות כך שהמבקשים משתמשים בחלק היחסי המותר להם מה גם שהמתנגד הינו בקומה האמצעית המאפשרת ניצול זכויות במסגרת נפח הבינוי בלבד וכן יש לצין כי הוגש רוב קנייני לבינוי בקומת המרתף.

לכן מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגד זה

לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הוספת טבלת מאזן מרפסות על מנת לראות שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק כך שמרפסת מקורה לא תעלה על 12 מ"ר ותינתן מענה למרפסות סוכה לכל דירי העמודה

וכן מבקשים מרפסות זיו בעומק של 2 מטר במקום 1.8 מטר המותרים נדרשו לצמצם את עומק המרפסות למותר עפ"י תב"ע ולבטל את ההקלה שפורסמה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי.

יש להציג כנדרש את השינוי של מרפסות השרות לעיקרי.

וכן להעביר חתך באזור תכנון המחסנים כך שהגובה לא יעלה על 220 מטר

וכן יש לבטל את הדלת הפונה לחזית דרומית בתת חלקה 25 המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור בקומת המרתף.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	2023/0309.04
מספר סידורי	64

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה +מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דיין יוסף חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

גת 25 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
115ב					
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995	163	אזור מגורים 5 מיוחד	
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 2 כניסות בן 3 קומות מעל קומת מרתף ושימוש בחלל רעפים המשמש למגורים ברח' גת 25, קרית משה, גוש : 30138 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +3.10 : מוצעת הסבת שטח שרות לעיקרי ומרפסת גג לא מקורה מעל בינוי מאושר לשכן בקומת הקרקע בחזית הצפונית והסבת מרפסת זיו משטח מרפסות לשטח עיקרי.

קומה ב', מפלס +6.20 : מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בחזית הצפונית, וצמצום מדרגות מאושרות ותוספת שטחי עקרי.

קומת גג, מפלס +8.95 : מוצע שימוש בחלל רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מנספח הבינוי בתוכנית 115ב' בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח"

"הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת מרפסות בהתאם לתוכנית 115ב' ושימוש בחלל רעפים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להסרת הגבהת חלל הרעפים.
	מס' קומות :

עפ"י תכנית 115ב': ניתן לאשר תוספת קומה ובהתאם למדיניות האגף ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים בכפוף לפרסום הקלה, ללא הגבלת חלל הגג והצגת חתימות דיירי הכניסה הרלוונטית, מוצע: שימוש בחלל רעפים אך כולל הגבלת גג הרעפים, פורסמה הקלה כנדרש, הוצגו חתימות של 3/4 דיירי הכניסה המבוקשת המהווה 75% מכניסה הרלוונטית - יש להסיר את הגבלת הגג המוצעת. מרפסת זיז : קומה א', מפלס 3.10+, חזית דרומית: מוצע הסבת מרפסת זיז משטח מרפסות לשטח עיקרי, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי - יש להסיר את החישוב כעיקרי מהבקשה, לחשב מרפסת זו מרפסת זיז קיימת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב' תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע: *115ב' תחילת תוקף 10.03.2004. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	09/04/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה מרפסות בחזית הצפונית ושימוש בחלל רעפים בהתאם לנספח הבינוי ומרפסת זיז מקורה בחזית הדרומית בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו הבניין הקיים - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספת עיקרי בעומק של 4.50 מ', בשטח שלא יעלה על 178.65 מ"ר לכל יחיד. מוצע בבקשה : תוספת שטח עיקרי בסך כולל של 31.80 מ"ר, סה"כ : 122.54 מ"ר קיים + מוצע - עומד במותר. מס' קומות : עפ"י תכנית 115ב' : ניתן לאשר תוספת קומה ובהתאם למדיניות האגף ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים בכפוף לפרסום הקלה, ללא הגבלת חלל הגג והצגת חתימות דיירי הכניסה הרלוונטית, מוצע : שימוש בחלל רעפים אך כולל הגבלת גג הרעפים, פורסמה הקלה כנדרש, הוצגו חתימות של 3/4 דיירי הכניסה המבוקשת המהווה 75% מכניסה הרלוונטית - יש להסיר את הגבלת הגג המוצעת. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.10, חזית דרומית : מוצע הסבת מרפסת זיז משטח מרפסות לשטח עיקרי, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי - יש להסיר את החישוב כעיקרי מהבקשה, לחשב מרפסת זו מרפסת זיז קיימת. אישורי גורמים :		

איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, נדרש להגיש 66% חתימות מבעלי הכניסה המוצעת, הוגשו 3/4 חתימות דיירי הבניין, המהווה 75% - עומד במותר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מרפסות בהתאם לתוכנית 115ב' ושימוש בחלל רעפים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להסרת הגבהת חלל הרעפים - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח הבינוי בתכנית 115 ב' בדבר תוספת בניה בשונה מהמאשר בנספח הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בניה בשונה מהמאשר בנספח. הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים .	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת מרפסות בהתאם לתוכנית 115ב' ושימוש בחלל רעפים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להסרת הגבהת חלל הרעפים.

מס' קומות :

עפ"י תכנית 115ב' : ניתן לאשר תוספת קומה ובהתאם למדיניות האגף ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים בכפוף לפרסום הקלה, ללא הגבהת חלל הגג והצגת חתימות דיירי הכניסה הרלוונטית, מוצע : שימוש בחלל רעפים אך כולל הגבהת גג הרעפים, פורסמה הקלה כנדרש, הוצגו חתימות של 3/4 דיירי הכניסה המבוקשת המהווה 75% מכניסה הרלוונטית - יש להסיר את הגבהת הגג המוצעת.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס 3.10+, חזית דרומית : מוצע הסבת מרפסת זיז משטח מרפסות לשטח עיקרי, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי - יש להסיר את החישוב כעיקרי מהבקשה, לחשב מרפסת זו מרפסת זיז קיימת.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2020/0089.02</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה. ממ"ד, פיצול יח"ד ליחידה חדשה. ובניית בריכה וחדר מכונות, חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הירש יונתן
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	אהרון חדש
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

מ. אנילביץ 16, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	66	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2832	תחילת תוקף	29/01/1981	1	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית דו-משפחתי קיים בן 2 קומות וקומת מרתף המשמש למגורים, ברח' אנילביץ 16, גוש : 30408 חלקה : 66.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה פיצול יח"ד.

קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע הגדלת קומת מרתף קיימת, תוספת ממ"ד ליח"ד המוצעת וחדר מכונות לבריכה.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצע פיצול קומת הקרקע ל-2 יח"ד, הגבהת החצר הצפונית של הבית ובניית בריכה.

קומה א', מפלס 3.00+ : מוצעת מרפסת שרות בקונטור הבינוי הקיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בדבר פיצול יח"ד"

"הקלה בדבר בניית ממ"ד"

"הקלה בדבר בנייה מעבר לקו בניין"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2025.02.18 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 66, 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	
20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה פיצול יח"ד, הכולל תוספת ממ"ד ושטחי שרות, מוצע הגבהת חצר וברכה, הושלמו תנאים טרם דיון, הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	לא ניתן לאשר את הפיצול המוצע, ניתן לבחון פיצול מכח תיקון 155 לחוק בכפוף לפרסום הקלה כנדרש.
	נדרש לצמצם חריגות מקו הבניין
	מקם את הבריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר.

קווי בניין : קומת מרתף, מפלס 2.50-, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניין באותו קטע ברחוב בין 2 צמתים, מבדיקת נתוני מערכת ה-gis ומדידה שהתקבל מהמודד נראה כי הבינוי הקיים כעת תואם את הבינוי הקיים ברחוב ואין אפשרות להוסיף חריגה עבור חדר מכונות - יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו הבניין בחזית צפונית. מס' יח"ד : מותר : 2 יח"ד בכל מגרש, קיים : 2 יח"ד, מוצע : תוספת יח"ד, התוכנית קבעה מס' יח"ד ולכן ניתן להציע תוספת של עד 20% בהתאם לתקנה 2(9)(א) : (א)בשיעור של עד 20% ממס' יח"ד המאושרת בתוכנית החלה בחלקה, (ב)שטח ממוצע של הדירות לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר, (ג)הבקשה חתומה ע"י 100% מבעלי הקרקע. (א) $0.4 = 20\%$ יח"ד ולכן לא ניתן לאשר פיצול יח"ד מכח תקנה זו - יש להסיר את תוספת יח"ד המוצעת מהבקשה. ניתן לבחון אפשרות של פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק בהתאם לפרסום הקלה כנדרש. שטח בניה : מוצע בבקשה פיצול יח"ד ותוספת שטחי שרות בלבד ללא תוספת שטח עיקרי. ש.שרות : מוצע שטח שרות למבואות בסך כולל של 19.28 מ"ר וחדר טכני לבריכה בשטח של 6.52 מ"ר, היות ולא ניתן לאשר את תוספת שטחי השרות לא ניתן לאשר את המבואות לשרות - יש להסיר מבואות שרות מהבקשה. לעניין חדר טכני, הגבהת חצר תתאפשר עד לגובה של 1 מ' בהתאם לנוהל המחלקה, הגבהת החצר המוצעת עולה על 1 מ' המותרים ולכן - יש להנמיך את ההגבהה המוצעת ולהציע חדר טכני לבריכה בתת הקרקע. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד המוצעת, היות ולא ניתן לאשר את היח"ד המוצעת לא ניתן לאשר תוספת ממ"ד - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה.		

ברִיכה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת בריכה לא מקורה במרווח, עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגובל המגרש, הבריכה תהיה ללא קירוי. מוצעת בריכה לא מקורה אך הבריכה המוצעת אינה שומרת על מרחק של 1 מ' מגובל המגרש, בנוסף, היות ולא ניתן לאשר את הגבהת החצר המוצעת - נדרש לתכנן את הבריכה במיקום חדש בהתאם למדיניות מהנדס העיר ותכנון הגבהת החצר כמותר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2832 תחילת תוקף : 29/01/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	09/04/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 11.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2832 ותכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת מרתף, מפלס 2.50-, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניין באותו קטע ברחוב בין 2 צמתים, מבדיקת נתוני מערכת ה-gis ומדידה שהתקבל מהמודד נראה כי הבינוי הקיים כעת תואם את הבינוי הקיים ברחוב ואין אפשרות להוסיף חריגה עבור חדר מכונות - יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו הבניין בחזית צפונית. לעניין הממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד) הגבהת חצר וברכה - מוצע הגבהת חצר, מרפסת גג של הבינוי המוצע במרתף ובריכה, היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המוצעת, לעניין הברכה - (ראה סעיף בריכה) מס' יח"ד : מותר : 2 יח"ד בכל מגרש, קיים : 2 יח"ד, מוצע : תוספת יח"ד, התוכנית קבעה מס' יח"ד ולכן ניתן להציע תוספת של עד 20% בהתאם לתקנה 2(9)(א) : (א)בשיעור של עד 20% ממס' יח"ד המאושרת בתוכנית החלה בחלקה, (ב)שטח ממוצע של הדירות לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר, (ג)הבקשה חתומה ע"י 100% מבעלי הקרקע. (א) $0.4 = 20\%$ יח"ד ולכן לא ניתן לאשר פיצול יח"ד מכח תקנה זו - יש להסיר את תוספת יח"ד המוצעת מהבקשה. ניתן לבחון אפשרות של פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק בהתאם לפרסום הקלה כנדרש. שטח בניה : מוצע בבקשה פיצול יח"ד ותוספת שטחי שרות בלבד ללא תוספת שטח עיקרי. ש.שרות : מוצע שטח שרות למבואות בסך כולל של 19.28 מ"ר וחדר טכני לבריכה בשטח של 6.52 מ"ר, היות ולא ניתן לאשר את תוספת שטחי השרות לא ניתן לאשר את המבואות לשרות - יש להסיר מבואות שרות מהבקשה. לעניין חדר טכני, הגבהת חצר תתאפשר עד לגובה של 1 מ' בהתאם לנוהל המחלקה, הגבהת החצר המוצעת עולה על 1 מ'		

המותרים ולכן - יש להנמיך את ההגבהה המוצעת ולהציע חדר טכני לברכה בתת הקרקע. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד המוצעת, היות ולא ניתן לאשר את היח"ד המוצעת לא ניתן לאשר תוספת ממ"ד - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה. ברכה : קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית : מוצעת בריכה לא מקורה במרווח, עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגובל המגרש, הבריכה תהיה ללא קירוי. מוצעת בריכה לא מקורה אך הבריכה המוצעת אינה שומרת על מרחק של 1 מ' מגובל המגרש, בנוסף, היות ולא ניתן לאשר את הגבהת החצר המוצעת - נדרש לתכנן את הבריכה במיקום חדש בהתאם למדיניות מהנדס העיר ותכנון הגבהת החצר כמותר. תימוכין קניינים : ל"ר לבקשה, לא ניתן לאשר את פיצול המוצע. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה. תנועה - התקבל אישור לעניין פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה פיצול יח"ד, הכולל תוספת ממ"ד ושטחי שרות, מוצע הגבהת חצר וברכה, הושלמו תנאים טרם דיון אך לא ניתן לאשר את הפיצול המוצע ונדרש לתקן את התוכנית בהתאם לחו"ד - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	28/01/2025	הקלה בדבר פיצול יח"ד הקלה בדבר בניית ממ"ד הקלה בדבר בנייה מעבר לקו בניין

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	
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
11	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה פיצול יח"ד, הכולל תוספת ממ"ד ושטחי שרות, מוצע הגבהת חצר וברכה, הושלמו תנאים טרם דיון, הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

לא ניתן לאשר את הפיצול המוצע, ניתן לבחון פיצול מכח תיקון 155 לחוק בכפוף לפרסום הקלה כנדרש.

נדרש לצמצם חריגות מקו הבניין

מקם את הבריקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר.

קווי בניין:

קומת מרתף, מפלס 2.50-, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניין באותו קטע ברחוב בין 2 צמתים, מבדיקת נתוני מערכת ה-gis ומדידה שהתקבל מהמודד נראה

כי הבינוי הקיים כעת תואם את הבינוי הקיים ברחוב ואין אפשרות להוסיף חריגה עבור חדר מכונות - יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו הבניין בחזית צפונית.

מס' יח"ד :

מותר : 2 יח"ד בכל מגרש, קיים : 2 יח"ד, מוצע : תוספת יח"ד, התוכנית קבעה מס' יח"ד ולכן ניתן להציע תוספת של עד 20% בהתאם לתקנה 2(9)(א) : (א)בשיעור של עד 20% ממס' יח"ד המאושרת בתוכנית החלה בחלקה, (ב)שטח ממוצע של הדירות לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר, (ג)הבקשה חתומה ע"י 100% מבעלי הקרקע.
(א) $0.4 = 20\%$ יח"ד ולכן לא ניתן לאשר פיצול יח"ד מכח תקנה זו - יש להסיר את תוספת יח"ד המוצעת מהבקשה.
ניתן לבחון אפשרות של פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק בהתאם לפרסום הקלה כנדרש.

שטח בניה :

מוצע בבקשה פיצול יח"ד ותוספת שטחי שרות בלבד ללא תוספת שטח עיקרי.

ש.שרות : מוצע שטח שרות למבואות בסך כולל של 19.28 מ"ר וחדר טכני לבריכה בשטח של 6.52 מ"ר, היות ולא ניתן לאשר את תוספת שטחי השרות לא ניתן לאשר את המבואות לשרות - יש להסיר מבואות שרות מהבקשה.

לעניין חדר טכני, הגבהת חצר תתאפשר עד לגובה של 1 מ' בהתאם לנוהל המחלקה, הגבהת החצר המוצעת עולה על 1 מ' המותרים ולכן - יש להנמיך את ההגבהה המוצעת ולהציע חדר טכני לבריכה בתת הקרקע.

ממ"ד :

קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד המוצעת, היות ולא ניתן לאשר את היח"ד המוצעת לא ניתן לאשר תוספת ממ"ד - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה.

בריכה :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת בריכה לא מקורה במרווח, עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגובל המגרש, הבריכה תהיה ללא קירוי.

מוצעת בריכה לא מקורה אך הבריכה המוצעת אינה שומרת על מרחק של 1 מ' מגובל המגרש, בנוסף, היות ולא ניתן לאשר את הגבהת החצר המוצעת - נדרש לתכנן את הבריכה במיקום חדש בהתאם למדיניות מהנדס העיר ותכנון הגבהת החצר כמותר.

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 - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2017/0966.02</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מוסד, מוסד להשכלה גבוהה
מהות בקשה	תוספת 6 קומות לבנין עין כרם 20
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אונברסיטה העברית
עורך הבקשה	אדריכל פלור יורק
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עין כרם 20, מרכז רפואי הדסה עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
30391	57	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13000	תחילת תוקף	29/11/2013			
2234	תחילת תוקף	27/12/1979			
3931	תחילת תוקף	07/05/1992	ג	מקום למוסד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבקשה לתוספת 6 קומות מעל בניין קיים המשמש למרפאות במתחם בית החולים עין כרם, ברח' עין כרם 20, גוש : 30391 חלקה : 57.

מצב מוצע :

קומה 6, מפלס +22.88 : מוצע קירוי לגג מערכות קיים היוצר קומת שרות.

קומות 7-12 : מוצע תוספת 6 קומות עבור כיתות לימוד ומרפאות.

קומה 13, מפסלס +49.40 : מוצע חדר יציאה לגג.

חזית צפונית : מוצעות מדרגות חיצוניות, מעלית ומבואה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "תוספת 2 קומות במסגרת הקלה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 31.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 57, 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	
20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים :
	מוצע בבקשה תוספת 7 קומות מעל בניין בן 6 קומות, מעלית ומדרגות חרום בחזית הצפונית, המוצע מובא לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון.
	קווי בניין :
	בנוסף, מוצעת מעלית ומדרגות חרום, המדרגות המוצעות נראות חורגת בחלקן מקו הבניין, אך היות ולא התקבל התחייסות מח' המידע לעניין קווי הבניין לא ניתן לבחון את החריגה המועצת - יש להגיש תיק מידע עדכני הכולל התייחסות מח' המידע לקו הבניין מכח תוכנית 3931.

גובה בניה : עפ"י נספח הבינוי : ניתן להציע בינוי עד לגובה של כ-730.00 - מפלס אבסולוטי. מוצע : תוספת בינוי עד לגובה כולל של 52.9 מ' מהווא 741.98 - מפלס אבסולוטי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה אך ללא פרסום בגובה הבניה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין גובה הבניה. אישור י גורמים : א.סביבה - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות 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 : 3931 תחילת תוקף : 07/05/1992 ייעוד הקרקע : מקום למוסד * 3931 תחילת תוקף 07.05.1992, שטח לבניין ציבורי. * מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.	10/04/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 11.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם בהתאם לתשריט תוכנית 3931 בנין 4' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : מוצע עמודים חיצוניים לתוספת המוצעת, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה מקו בניין בשיעור של 0.75 מ', העמודים מוצעים בחריגה של כ-30 ס"מ מקו הבניין, המוצע עומד בחריגה המותרת. בנוסף, מוצעת מעלית ומדרגות חרום, המדרגות המוצעות נראות חורגת בחלקן מקו הבניין, אך היות ולא התקבל התחייסות מח' המידע לעניין קווי הבניין לא ניתן לבחון את החריגה המועצת - יש להגיש תיק מידע עדכני הכולל התייחסות מח' המידע לקו הבניין מכח תוכנית 3931. שטח בניה : מוצע תוספת בינוי בבנין 4', עפ"י הוראות התוכנית שטח בניה מירבי בבנין זה : 6,660 מ"ר. קיים - עיקרי : 2,771.92 מ"ר, שרות : 366.81 מ"ר, סה"כ שטח קיים : 3,138.73 מ"ר. מוצע - עיקרי : 2,720.46 מ"ר, שרות : 1,071.18 מ"ר, סה"כ שטח מוצע : 2,720.46 מ"ר. סה"כ השטח כולל : 6,933.37 מ"ר, מתוך שטח זה ישנם שטחים שלא נכללים בזכויות הבניה כמפורט : שטחים שלא נכללים בזכויות הבניה : שטח מדרגות חירום שלא נדרשות בחישוב שטחים חושבו כשרות, סה"כ שטח המדרגות הינו 326.36 מ"ר. שטח מרחבים מוגנים מוצע 134.28 מ"ר וקיים 112.82 מ"ר, סה"כ 247.1 מ"ר. סה"כ שטח שלא נחשב כחלק מזכויות הבניה הינו : 573.46 מ"ר. סה"כ שטח נחשב בזכויות הבניה : 6,359.91 מ"ר > 6,660 (מותר לבניה) - השטחים המוצעים עומדים במותר.		

גובה בניה : עפ"י נספח הבינוי : ניתן להציע בינוי עד לגובה של כ-730.00 - מפלס אבסולוטי. מוצע : תוספת בינוי עד לגובה כולל של 52.9 מ' מהווא 741.98 - מפלס אבסולוטי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה אך ללא פרסום בגובה הבניה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין גובה הבניה. מס' קומות : מותר : 11 קומות, קיים : 6 קומות, מוצע : תוספת 7 קומות ויציאה לגג, סה"כ : 13 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת 2 קומות, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר תוספת 4 קומות בהקלה, המוצע עומד במותר. תימוכין קניינים : ל"ר לבקשה בעלים יחיד. אישורי גורמים : א.סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, מבני ציבור - שוחרר, אין עניין לבחינה, דרכים - אושר, שימור - התקבל פטור, תברואה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת 7 קומות מעל בניין בן 6 קומות, מעלית ומדרגות חרום בחזית הצפונית, המוצע מובא לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת 2 קומות במסגרת הקלה ,	10/12/2024	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
	אישור משרד הבריאות	10

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

מוצע בבקשה תוספת 7 קומות מעל בניין בן 6 קומות, מעלית ומדרגות חרום בחזית הצפונית, המוצע מובא לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון.

קווי בניין :

בנוסף, מוצעת מעלית ומדרגות חרום, המדרגות המוצעות נראות חורגת בחלקן מקו הבניין, אך היות ולא התקבל התחייסות מח' המידע לעניין קווי הבניין לא ניתן לבחון את חריגה המועצת - יש להגיש תיק מידע עדכני הכולל התייחסות מח' המידע לקו הבניין מכח תוכנית 3931.

גובה בניה :

עפ"י נספח הבינוי : ניתן להציע בינוי עד לגובה של כ-730.00 - מפלס אבסולוטי.

מוצע : תוספת בינוי עד לגובה כולל של 52.9 מ' מהווה 741.98 - מפלס אבסולוטי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה אך ללא פרסום בגובה הבניה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין גובה הבניה.

אישור י גורמים :

א.סביבה - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2012/0842.03</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה למעטפת מאושרת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הורביץ שמואל מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

הרב יצחק ברויאר 11, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	96	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1679	תחילת תוקף	23/03/1972			
5007	תחילת תוקף	29/10/1999	100	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות המשמש למגורים, ברח' ברויאר 11, בית וגן, גוש : 30342 חלקה : 96.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +0.00 : מוצע שימוש במעטפת בחזית צפונית ודרומית, בחזית דרומית מוצע במסגרת המעטפת ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת ממ"ד"

"מרפסת מחוץ לקו בניין 1.50 מ' "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 11.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 96, 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	
20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה שימוש במעטפת, ממ"ד ומרפסת זיז, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.
09/04/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5007

תחילת תוקף : 29/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62, אזור מגורים 1. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 5007 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 5007 : חל נספח בינוי מס' 5 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי, שימוש במעטפת קיימת ומרפסת בהתאמה מלאה לנספח הבינוי וממ"ד בקונטור נספח הבינוי בהתאם לעמודת ממ"ד מאושרת בהיתר 12/842.2. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 06.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 5007 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : ש. עיקרי ע"ק מותר : 499 מ"ר, מוצע : 38.20 מ"ר, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי עיקרי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. ממ"ד :		

קומה א', מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד, שימוש במעטפת ממ"ד מאושרת בהיתר 12/842.2, במסגרת קווי הבניין המותרים ובקונטור הבינוי המאושר עפ"י נספח הבינוי - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +0.00 : חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין שהתקבל ממח' המידע, המרפסת תואמת את נספח הבינוי. עפ"י הוראות סעיף 9(א) : "תותרנה תוספות בניה... בהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט ובקו מלא בשוט אדום בנספחים, קו בניין בנספח - הוא זה שקובע". קווי הבניין המסומן בנספח שונה מהמסומן בתשריט ומרפסת בחזית הדרומית הינה במסגרת הקווי הבניין המסומנים בנספח. המרפסת המוצעת בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 6.89 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי ובמסגרת קווי הבנין - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(2)(1) : במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת, ל"ר לבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה שימוש במעטפת, ממ"ד ומרפסת זיז, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממד מרפסת מחוץ לקו בניין 1.50 מ"מ	18/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה שימוש במעטפת, ממ"ד ומרפסת זיז, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2011/0821.10</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בניה מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית ממ"ד עבור 7 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברג רחל
עורך הבקשה	אדריכל בוטבול אבירם
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	60

כתובת האתר

שחל 69 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11217	תחילת תוקף	12/11/2010	001	מגורים ד	1680
1413	תחילת תוקף	18/05/1972			
5/52/01	תחילת תוקף	08/02/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים בן 9 קומות הכולל 2 כניסות ברח' שחל 69 בשכונת גבעת מרדכי, גוש : 30183 חלקה : 126.

מצב מוצע :

חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בעמודה שלמה ל-7 יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בקו בניין צידי לשם בניית ממ"ד"

"הקלה בקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד"

"הקלה מנספח הבינוי לשם בניית ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2025.02.04 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 126, 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	
20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, בוצע פרסום כנדרש, השלמו חתימות שכנים ותנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, הוגשו 24/77 חתימות כאשר 100% חתימות מבעלי עמודת הממ"ד, המוצע אינו עומד ב-33% הנדרש מתוך נסח הטאבו, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הוסבר כי הבקשה עומדת ב-33% מכניסה אך התקבלו 66% חתימות שכנים מבעלי הכניסה המוצעת וכן מקודם כעת תוספת עמודות ממ"ד ל-6 עמודות מתוך 8 עמודות ונחשב כבניה דומה והסכמה.

תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד, תנאי לקבלת היתר יהא הגשת הצהרת מהנדס כי התוספת תתפקד באופן עצמאי ביחס לבניין הקיים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11217 תחילת תוקף : 12/11/2010 ייעוד הקרקע : מגורים ד' *התוכנית אינה מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניין מירבי, מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות ביצוע. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו הבניין הקיים - (ראה סעיף ממ"ד) נספח בינוי : בתכנית 11217 חל נספח בינוי מס' 1, מחייב, מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בלבד, התוספת מכח הנספח אושרו בהיתר 11/821.3, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע לבניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר. קווי בניין :	07/04/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 11217 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, מוצע ממ"ד בחריגה מקו הבניין הקיים - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : בבקשה לא מוצע תוספת שטח, מוצע ממ"ד בלבד - (ראה סעיף ממ"ד) ממ"ד : חזית דרומית : מוצעת תוספת עמודת ממ"דים ל-7 יח"ד מתוך 8 דיירי עמודת הממ"ד המוצע, מבוקשת מעטפת לדייר מפלס +5.70. לעניין חריגות : קווי הבניין המסומנים בתוכנית הינם נקודתיים סביב התוספות המוצעת, הממ"ד מוצע בחריגה מקו הבניין המקורי בחזית הצידית ולכיוון חזית קדמית מגיע לקו 0 עם גבול המגרש. עפ"י מדיניות מהנדס העיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצעת הינה של כ-3.70 מ' המותירה 5.20 מ' מגבול המגרש, ומהווה חריגה של 41%, פורסמו הקלות כנדרש, המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר אך התקבל אישור מנהל האגף למוצע. לעניין תוכנית הצל, הוצגה תוכנית צל לכל עמודת הבניין שמבחינת תנאי השטח ניצן להציע פרט לעמודה אחת, אך היות ועמודה זה מקדמת היתר לתוספת ממ"ד בתיק מס' 2011/821.13 המוצע עומד בנדרש - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : יש סעיף שלביות ביצוע בתוכנית, אך היות ומוצע ממ"ד בלבד ל"ר לבקשה. תימוכין קניינים : נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, הוגשו 24/77 חתימות כאשר 100% חתימות מבעלי עמודת הממ"ד, המוצע אינו עומד ב-33% הנדרש מתוך נסח הטאבו, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הוסבר כי הבקשה עומדת ב-33% מכניסה אך התקבלו 66% חתימות שכנים מבעלי הכניסה המוצעת וכן		

מקודם כעת תוספת עמודות ממ"ד ל-6 עמודות מתוך 8 עמודות ונחשב כבניה דומה והסכמה. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד, תנאי לקבלת היתר יהא הגשת הצהרת מהנדס כי התוספת תתפקד באופן עצמאי ביחס לבניין הקיים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודות ממ"ד, בוצע פרסום כנדרש, השלמו חתימות שכנים ותנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בקו בניין צידי לשם בניית ממ"ד הקלה בקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד הקלה מנספח הבינוי לשם בניית ממ"ד	14/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, בוצע פרסום כנדרש, השלמו חתימות שכנים ותנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

תימוכין קניינים :

נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, הוגשו 24/77 חתימות כאשר 100% חתימות מבעלי עמודת הממ"ד, המוצע אינו עומד ב-33% הנדרש מתוך נסח הטאבו, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הוסבר כי הבקשה עומדת ב-33% מכניסה אך התקבלו 66% חתימות שכנים מבעלי הכניסה המוצעת וכן מקודם כעת תוספת עמודות ממ"ד ל-6 עמודות מתוך 8 עמודות ונחשב כבניה דומה והסכמה.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד, תנאי לקבלת היתר יהא הגשת הצהרת מהנדס כי התוספת תתפקד באופן עצמאי ביחס לבניין הקיים.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2011/0821.09</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בניה מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית ממ"ד עבור 9 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שרייבמן חיים ברוך
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	65

כתובת האתר

שחל 69 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11217	תחילת תוקף	12/11/2010	001	מגורים ד	1680
1413	תחילת תוקף	18/05/1972			
5/52/01	תחילת תוקף	08/02/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים בן 9 קומות הכולל 2 כניסות ברח' שחל 69 בשכונת גבעת מרדכי, גוש : 30183 חלקה : 126.

מצב מוצע :

חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בעמודה שלמה ל-9 יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בקו בניין צידי לשם בניית ממ"ד"

"הקלה בקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד"

"הקלה מנספח הבינוי לשם בניית ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2025.02.04 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 126, 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	
20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, בוצע פרסום כנדרש, השלמו חתימות שכנים ותנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, הוגשו 27/77 חתימות כאשר 10/11 חתימות דיירי עמודת הממ"ד חתמו, דייר מעטפת לא חתם על הבקשה אך הממ"ד המוצע אינו חוסם חלון קיים ולכן אין צורך בחתימת דייר המעטפת, בנוסף, בשיחה שהתקיימת עם ע"ב הובהר כי כעת מקדמים בקשה לשימוש הדייר בקומת הקרקע במעטפת המוצעת ולכן אין מניעה לאשר.

תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד, תנאי לקבלת היתר יהא הגשת הצהרת מהנדס כי התוספת תתפקד באופן עצמאי ביחס לבניין הקיים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11217 תחילת תוקף : 12/11/2010 ייעוד הקרקע : מגורים ד' *התוכנית אינה מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניין מירבי, מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות ביצוע. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו הבניין הקיים - (ראה סעיף ממ"ד) נספח בינוי : בתכנית 11217 חל נספח בינוי מס' 1, מחייב, מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בלבד, התוספת מכח הנספח אושרו בהיתר 11/821, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע לבניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר.	07/04/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 11217 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, מוצע ממ"ד בחריגה מקו הבניין הקיים - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : בבקשה לא מוצע תוספת שטח, מוצע ממ"ד בלבד - (ראה סעיף ממ"ד) ממ"ד : חזית דרומית : מוצעת תוספת עמודת ממ"דים ל-9 יח"ד מתוך 11 דיירי עמודת הממ"ד המוצע, מבוקשת מעטפת לדייר בקומת הקרקע, לשכן בקומת הגג יש מרפסות גג סביב הדירה ולכן תתאפשר בעתיד הוצאת היתר בניה עבור דירת הגג הכוללת מבואת ממ"ד בשטח של 5 מ"ר. לעניין חריגות : קווי הבניין המסומנים בתוכנית הינם נקודתיים סביב התוספות המוצעת, הממ"ד מוצע בחריגה מקו הבניין המקורי בחזית הצידית. עפ"י מדיניות מהנדס העיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצעת הינה של כ-3.70 מ' המותירה 5.70 מ' מגבול המגרש, ומהווה חריגה של 64% והחלון המוצע אינו פונה לחלקה הגובלת, פורסמו הקלות כנדרש, המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר. לעניין תוכנית הצל, הוצגה תוכנית צל לכל עמודת הבניין שמבחינת תנאי השטח ניצן להציע פרט לעמודה אחת, אך היות ועמודה זה מקדמת היתר לתוספת ממ"ד בתיק מס' 2011/821.13 המוצע עומד בנדרש - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : יש סעיף שלביות ביצוע בתוכנית, אך היות ומוצע ממ"ד בלבד ל"ר לבקשה. תימוכין קניינים :		

נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, הוגשו 27/77 חתימות כאשר 10/11 חתימות דיירי עמודת הממ"ד חתמו, דייר מעטפת לא חתם על הבקשה אך הממ"ד המוצע אינו חוסם חלון קיים ולכן אין צורך בחתימת דייר המעטפת, בנוסף, בשיחה שהתקיימת עם ע"ב הובהר כי כעת מקדמים בקשה לשימוש הדייר בקומת הקרקע במעטפת המוצעת ולכן אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד, תנאי לקבלת היתר יהא הגשת הצהרת מהנדס כי התוספת תתפקד באופן עצמאי ביחס לבניין הקיים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, בוצע פרסום כנדרש, השלמו חתימות שכנים ותנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בקו בניין צידי לשם בניית ממ"ד הקלה בקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד הקלה מנספח הבינוי לשם בניית ממ"ד	14/01/2025	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

10	תנאי לקבלת היתר יהא הגשת הצהרת מהנדס כי התוספת תתפקד באופן עצמאי ביחס לבניין הקיים
11	שינוי ע"ב לאדריכל

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, בוצע פרסום כנדרש, השלמו חתימות שכנים ותנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

תימוכין קניינים :

נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, הוגשו 27/77 חתימות כאשר 10/11 חתימות דיירי עמודת הממ"ד חתמו, דייר מעטפת לא חתם על הבקשה אך הממ"ד המוצע אינו חוסם חלון קיים ולכן אין צורך בחתימת דייר המעטפת,

בנוסף, בשיחה שהתקיימת עם ע"ב הובהר כי כעת מקדמים בקשה לשימוש הדייר בקומת הקרקע במעטפת המוצעת ולכן אין מניעה לאשר.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד, תנאי לקבלת היתר יהא הגשת הצהרת מהנדס כי התוספת תתפקד באופן עצמאי ביחס לבניין הקיים.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1982/0329.01</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, תוספת ממ"ד, תוספת למחסן קיים, תוספת לחדר הסקה קיים, תוספת חניה, תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עוזרי רוזה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הנרד 11, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	33	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2483	תחילת תוקף	23/10/1980			
2483ב	תחילת תוקף	21/01/1993			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/03	תחילת תוקף	24/11/1974			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית חד קומתי קיים הגובל בקיר משותף עם בית שכן המשמש למגורים, ברח' הנרד 11, עיר גנים, גוש : 30437 חלקה : 33.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע בחזית הצפונית הרחבה קטנה והמרת חדר קיים לממ"ד וחניה בחזית הדרומית.

קומה א', מפלס +3.00 : מוצעת תוספת קומה הכוללת מרפסת זיז לא מקורה בחזית הדרומית.

קומת גגות : מוצע שימוש בחלל רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית חלק ממ"ד מחוץ לקו בניין"

"הקלה מקו בנין אחורי 30% בלי פתחים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 07.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 33, 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	
20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הקיימת ובקומה מוצעת, הבקשה מבאות לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	נדרש לצמצם את שטחי הבניה בבקשה המוצעת,
	לצמצם חריגות מקווי הבניין
	ולהשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין : חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים, יש חלונות עם לבני זכוכית לכנסת אור בלבד, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש, המרווח 5 מ', $30\% = 1.5$ מ', מוצעת חריגה של כ- 1.64 מ', עולה על 1.5 מ' המותרים - יש לצמצם את הבינוי בחריגה המוצע ל-30% המותרים. 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 570 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה חלקה 313.5 מ"ר, בחלקה יש 2 יח"ד, סה"כ 156.75 מ"ר בינוי לכל יח"ד. ש. עיקרי קיים : 87.59 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 90.80 מ"ר, סה"כ שטח בניה : 179.39 מ"ר - חורג מהמותר, יש לצמצם. חלל רעפים : - יש לחשב את השטח המוצע לעניין אגרת, אינו נכלל באחוזי הבניה. ש. שרות מוצע : מוצע הגדלת מחסן וחדר הסקה, אך היות והשטח הקיים אנושר כשטח עיקרי לא ניתן לאשר את ההגדלה המוצעת - יש להסיר את שטח המחסן וחדר ההסקה מקומת הקרקע. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ', ובשטח של 13.99 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של 40% עד 2 מ', החריגה המוצעת מהווה 23% מהמרווח ופחות, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין וחריגה במרווח האחורי בקיר ללא פתחים - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין המרפסת בחריגה מקו בניין קדמי. תכסית : מותר עפ"י תב"ע - 25%, לא הוצג חישוב על התכסית המוצעת בבקשה - יש להציג חישוב המציג כי התכסית המוצעת עומדת במותר.		

אישור י גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - 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 : 2483ב' תחילת תוקף : 21/01/1993 ייעוד הקרקע : 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.	09/04/2025	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 02.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2483 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים, יש חלונות עם לבני זכוכית לכנסת אור בלבד, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש, המרווח 5 מ', $30\% = 1.5$ מ', מוצעת חריגה של כ- 1.64 מ', עולה על 1.5 מ' המותרים - יש לצמצם את הבינוי בחריגה המוצע ל-30% המותרים. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) חזית דרומית - מוצע הנמכת חצר לצורך חניה לא מקורה ומרפסת זיז לא מקורה - (ראה סעיף מרפסת זיז) 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 570 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה חלקה 313.5 מ"ר, בחלקה יש 2 יח"ד, סה"כ 156.75 מ"ר בינוי לכל יח"ד. ש. עיקרי קיים : 87.59 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 90.80 מ"ר, סה"כ שטח בניה : 179.39 מ"ר - חורג מהמותר, יש לצמצם. חלל רעפים : - יש לחשב את השטח המוצע לעניין אגרת, אינו נכלל באחוזי הבניה. ש. שרות מוצע : מוצע הגדלת מחסן וחדר הסקה, אך היות והשטח הקיים אנושר כשטח עיקרי לא ניתן לאשר את ההגדלה המוצעת - יש להסיר את שטח המחסן וחדר ההסקה מקומת הקרקע. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע ממ"ד, בקונטור הבית הקיים, הממ"ד המוצע חורג מקו בניין אחורי, עפ"י		

מדיניות מהנדס העיר החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' מגבול המגרש, המוצע עומד בהוראה זו. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ', ובשטח של 13.99 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של 40% עד 2 מ', החריגה המוצעת מהווה 23% מהמרווח ופחות, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין וחריגה במרווח האחורי בקיר ללא פתחים - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין המרפסת בחריגה מקו בניין קדמי. לעניין צמד מרפסות - קיימת מרפסת זיז בקומת הקרקע, תוכנית צל - לא נדרש היות ומדובר בבית דו משפחתי. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות וגג רעפים, יותר שימוש בחלל הרעפים למגורים. מוצע בבקשה : תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים בהתאם למותר. גובה בניה : מוצע בבקשה תוספת קומה עפ"י התוכנית ומכך תוספת גובה לבניין, גובה רום גג הרעפים הינו +8.80 מ'. תכסית : מותר עפ"י תב"ע - 25%, לא הוצג חישוב על התכסית המוצעת בבקשה - יש להציג חישוב המציג כי התכסית המוצעת עומדת במותר. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הקיימת ובקומה מוצעת, נדרש לצמצם את שטחי הבניה בבקשה המוצעת, לצמצם חריגות מקווי הבניין ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית חלק מממ"ד מחוץ לקו בניין הקלה מקו בנין אחורי 30% בלי פתחים	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

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הקיימת ובקומה מוצעת, הבקשה מבאות לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

נדרש לצמצם את שטחי הבניה בבקשה המוצעת,

לצמצם חריגות מקווי הבניין

ולהשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין :

חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים, יש חלונות עם לבני זכוכית לכנסת אור בלבד, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש, המרווח 5 מ', 30% = 1.5 מ', מוצעת חריגה של כ-1.64 מ', עולה על 1.5 מ' המותרים - יש לצמצם את הבינוי בחריגה המוצע ל-30% המותרים.

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 570 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה חלקה 313.5 מ"ר, בחלקה יש 2 יח"ד, סה"כ 156.75 מ"ר בינוי לכל יח"ד.

ש. עיקרי קיים: 87.59 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע: בסך של 90.80 מ"ר, סה"כ שטח בניה: 179.39 מ"ר - חורג מהמותר, יש לצמצם.

חלל רעפים: - יש לחשב את השטח המוצע לעניין אגרת, אינו נכלל באחוזי הבניה.

ש. שרות מוצע: מוצע הגדלת מחסן וחדר הסקה, אך היות והשטח הקיים אושר כשטח עיקרי לא ניתן לאשר את ההגדלה המוצעת - יש להסיר את שטח המחסן וחדר ההסקה מקומת הקרקע.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ', ובשטח של 13.99 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של 40% עד 2 מ', החריגה המוצעת מהווה 23% מהמרווח ופחות, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין וחריגה במרווח האחורי בקיר ללא פתחים - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין המרפסת בחריגה מקו בניין קדמי.

תכסית :

מותר עפ"י תב"ע - 25%, לא הוצג חישוב על התכסית המוצעת בבקשה - יש להציג חישוב המציג כי התכסית המוצעת עומדת במותר.

אישור י גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - 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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1998/0374.03</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר מחוזק על מרפסת קיימת ומרפסת גג בדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בן דוד יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ציגר אסתר
מתכנן השלד	הנדסאי טייבר פינחס
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

שטרן אברהם 27, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	227	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1648ג	תחילת תוקף	18/04/1990	10	אזור מגורים מיוחד	
1648ד	תחילת תוקף	27/10/1994			
1648ה	תחילת תוקף	24/10/1997			
334334	תחילת תוקף	29/07/2017			
5/08/14	תחילת תוקף	04/02/1988			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 7 קומות הכולל 4 כניסות, המשמש למגורים ברחוב שטרן 27, קרית יובל, גוש : 30415 חלקה : 227.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס 5.50+, חזית מערבית : מוצע שימוש בגג שכן למרפסת גג.

קומג', מפלס 8.25+ : מוצע חדר מחוזה בגג קיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"בניית חדר מחוזה על מרפסת גג קיימת, שימוש במרפסת גג אחרת ללא בניה"

תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 11.02.2025, ע"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"י חלקה מס' 227, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	מובא להכרעת הוועדה :
	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין :
	פרסום, פורסמה הקלה בגין בניית חדר מחוזה ומרפסת גג ללא בניה, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין פרסום לבניה בשונה מנספח.
	אם לזמן את המתנגד, במהות ההתנגדות המתנגד מבקש שחלון חדר מחוזה המוצע יפנה לכיוון מזרח בכדי למנוע היזק ראייה ורעש, החלון אכן מוצע לכיוון מזרח, ולא בקיר המשותף של המתנגד, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.
	מוצע בבקשה שימוש במרפסת גג מאושרת וחדר מחוזה, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

נספח בינוי : בתב"ע 1648ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב). מוצע בבקשה מרפסת גג וחדר מחוץ בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בנית חדר מחוץ ומרפסת גג ללא בניה, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין פרסום לבניה בשונה מנספח. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *חדר מחוץ אמור להיבנות בשטח מרפסת פתוחה של המבקש ובצמוד למרפסת פתוחה של המתנגד, נבקש התחייבת תכנונית שהחלון יפנה לכיוון חזית מזרחית ע"מ למנוע היזק ראייה ורעש. החלון אכן מוצע לכיוון מזרח בהתאם לבקשת המתנגד על כן מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1648ג' תחילת תוקף : 18/04/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *1648ה' תחילת תוקף 24.10.1997, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62.	09/04/2025	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. תוכנית 1648 ה' הינה תוכנית תקנונית בלבד המשנה את הוראות תוכנית 1648 ג' לעניין שלביות ביצוע ומבטלת את תוכנית 1648 ד'. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 1648 ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב). מוצע בבקשה מרפסת גג וחדר מחוץ בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בנית חדר מחוץ ומרפסת גג ללא בניה, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין פרסום לבניה בשונה מנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 27.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1648 ג' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : שטחי הבניה המותרים מכח התב"ע אושרו בהיתר 98/374.2, כעת מוצע בבקשה מרפסת גג וחדר מחוץ - (ראה סעיף מרפסת גג וחדר מחוץ) חדר מחוץ : קומה ג', מפלס +8.25 : מוצע חדר מחוץ במסגרת קווי הבניין במרפסת גג מאושרת, בשטח של 8.85 מ"ר - אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.50 : מוצע שימוש בגג קיים כמרפסת גג לא מקורה, המרפסת מוצעת במסגרת קווי הבניין, בשטח של 30.22 מ"ר - אין מניעה לאשר.		

שלביות ביצוע : עפ"י הוראות תוכנית 1648ה' סעיף 8(ב)(1)(א) : שלביות ביצוע, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, בהיתר 15/781.2 אושר בינוי לקומות התחתונות הכולל מרפסת לדייר המבקש ללא שימוש, כעת מוצע שימוש במרפסת - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : ל"ר לבקשה, מוצעת מרפסת גג על בינוי של השכן, שימוש במרפסת גג מאושרת ותוספת חדר מחוץ במרפסת גג מאושרת של המבקש. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה שימוש במרפסת גג מאושרת וחדר מחוץ, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום וכן אם לזמן את המתנגד - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *חדר מחוץ אמור להיבנות בשטח מרפסת פתוחה של המבקש ובצמוד למרפסת פתוחה של המתנגד, נבקש התחייבת תכנונית שהחלון יפנה לכיוון חזית מזרחית ע"מ למנוע היזק ראייה ורעש. החלון אכן מוצע לכיוון מזרח בהתאם לבקשת המתנגד על כן מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
בניית חדר מחוץ על מרפסת גג קיימת, שימוש במרפסת גג אחרת ללא בנייה	21/01/2025	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
	לחשב חדר מחוזק כשרות מוצע	10

המלצת האגף **מובא להכרעת הוועדה**

מובא להכרעת הוועדה :

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין :

פרסום, פורסמה הקלה בגין בנית חדר מחוזק ומרפסת גג ללא בניה, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין פרסום לבניה בשונה מנספח.

אם לזמן את המתנגד, במהות ההתנגדות המתנגד מבקש שחלון חדר מחוזק המוצע יפנה לכיוון מזרח בכדי למנוע היזק ראיה ורעש, החלון אכן מוצע לכיוון מזרח, ולא בקיר המשותף של המתנגד, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

מוצע בבקשה שימוש במרפסת גג מאושרת וחדר מחוזק, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

נספח בינוי :

בתב"ע 1648 ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב).

מוצע בבקשה מרפסת גג וחדר מחוזק בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בנית חדר מחוזק ומרפסת גג ללא בניה, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין פרסום לבניה בשונה מנספח.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

*חדר מחוץ אמור להיבנות בשטח מרפסת פתוחה של המבקש ובצמוד למרפסת פתוחה של המתנגד, נבקש התחייבת תכנונית שהחלון יפנה לכיוון חזית מזרחית ע"מ למנוע היזק ראיה ורעש.

החלון אכן מוצע לכיוון מזרח בהתאם לבקשת המתנגד על כן מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2013/0930.02</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על בניין מגורים, ובניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סנהי מאשה
עורך הבקשה	הנדסאי חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

ליבוביץ 1, רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30191	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12083ב	תחילת תוקף	06/09/2013	001	מגורים א	2065
3640	תחילת תוקף	23/03/1995			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין טורי הכולל 2 יח"ד בעמודה ברח' ליבוביץ 3, רמת דניה, גוש : 30191, חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 1, הכשרת מצב קיים.

קומה ראשונה, מפלס +3.20, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

קומה שניה, מפלס +6.18 : מוצעת תוספת קומה ליח"ד מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 11.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3, 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	
20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדין
	לדחות לצורך השלמת תנאים :
	המלצת האגף היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית.
	תנאים טרם דיון :
	בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.
	חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : בעבר החתימו דיירים ושיקרו להם לגבי כוונת ההיתר, גם אני חתמתי, לאחר תקופה הבנתי שרימו אותי וניצלו זכויות בניה שלא שייכות להם, הפעם אני רוצה להגיע לוועדה לדעת כמה אחוזים כבר ניצלו. התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12083 א' תחילת תוקף : 06/09/2013 ייעוד הקרקע : מגורים א' *12083 ב' תחילת תוקף 06.09.2013, מגורים א'. *3640 תחילת תוקף 23.03.1995, אזור מגורים 2. *התוכנית מבטלת את תוכנית מתאר.	10/04/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה מס' יח"ד וקווי בניין, מוצע בבקשה אינו מהווה סטייה לנושאים הנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 12083ב' : יש נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין, מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות בהתאמה מלאה לנספח הבינוי ועל כן - אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 08.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 12083ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : עיקרי מותר : 1,404.98 מ"ר, מוצע : 57.68 מ"ר. שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין חריגה בשטחי הבניה - אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.20, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בשטח של 9.85 מ"ר במסגרת קווי הבניין. קומה ב', מפלס +6.18, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה לקומה המוצעת במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי בשטח של 25.99 מ"ר - אין מניעה לאשר. מס' קומות : מותר : 3 קומות, קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, סה"כ 3 קומות - כמותר.		

גובה בניה : מותר : תוספת עד לגובה של 753.21+ מ' בהתאם לנספח הבינוי, מוצע : תוספת בינוי עד לגובה של $753.21 = 9.56 +$ - כמותר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל יח"ד", הבינוי המוצע בהינף אחד ליח"ד המוצעת - עומד בהוראה זו. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : בעבר החתימו דיירים ושיקרו להם לגבי כוונת ההיתר, גם אני חתמתי, לאחר תקופה הבנתי שרימו אותי וניצלו זכויות בניה שלא שייכות להם, הפעם אני רוצה להגיע לוועדה לדעת כמה אחוזים כבר ניצלו. התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע.		

המלצת האגף היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

המלצת האגף היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.

מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

בעבר החתימו דיירים ושיקרו להם לגבי כוונת ההיתר, גם אני חתמתי, לאחר תקופה הבנתי שרימו אותי וניצלו זכויות בניה שלא שייכות להם, הפעם אני רוצה להגיע לוועדה לדעת כמה אחוזים כבר ניצלו.

התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2019/0340.04</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת תוספת בניה עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אור קנדל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות וינר חנה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

בורוכוב 39, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2927	תחילת תוקף	10/06/1982	38	אזור מגורים 2	9400
2927ג	תחילת תוקף	26/01/1998			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 3 קומות הכולל 3 כניסות, משמש למגורים ברח' בורוכוב 39, גוש : 30398 חלקה : 38.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי, הכשרת בינוי קיים בחזית הדרומית וכן אטימת פתח מחדר מדרגות משותף וכניסה מחצר הבניין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"שינוי מספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 38, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 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	
20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י מספח הבינוי ניתן לאשר בחזית זו מרפסת ולא בינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	לא הוכח שטחים לבקשה ועל כן נדרש להסיר את הבינוי ולהציע מרפסת תחת הבינוי המוצע.
	נספח בינוי :
	בתב"ע 2927 חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י מספח הבינוי ניתן להציע מרפסות בחזית זו ובינוי בחזית הצפונית, בבקשה זו מוצע תוספת בינוי במקום מרפסת בשונה מסנפח הבינוי, על אף שפורסמה ההקלה בנדון לא ניתן לאשר היות ולא הוצג הוכחת שטחים למוצע - יש להסיר את הבינוי המוצע ולהציע מרפסת בהתאם לנספח הבינוי.
	שטח בניה :

עפ"י תב"ע : שטח הבניה המותרים מכח תוכנית 2927 בהתאם לנספח הבינוי נוצלו במלואם בהיתר מס' 1990/903, על כן לא ניתן להציע תוספת שטח עיקרי - יש להסיר את שטח עיקרי המוצע 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 : זכויות הבניה נוצלו במלואם, מבוקש בניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י החלטת וועדת ערר בתיק 22/230 יש לאשר בתוכנית 2927 בקשות רק בהתאם לנספח הבינוי תגובת המחלקה : הבקשה תתוקן ותוגש תואמת לנספח הבינוי והוראות 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 : 2927 תחילת תוקף : 10/06/1982	10/04/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *2927 תחילת תוקף 10.06.1982, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. התוכנית נבחנה בהתאם לתוכנית 2927 ולא תוכנית 2927ג' היות ותוכנית 2927ג' הינה עבור תוספת בינוי על הגג בלבד. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 2927 חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן להציע מרפסות בחזית זו ובינוי בחזית הצפונית, בבקשה זו מוצע תוספת בינוי במקום מרפסת בשונה מסנפח הבינוי, על אף שפורסמה ההקלה בנדון לא ניתן לאשר היות ולא הוצג הוכחת שטחים למוצע - יש להסיר את הבינוי המוצע ולהציע מרפסת בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2927ג' ו- 2927 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: עפ"י תב"ע: שטח הבניה המותרים מכח תוכנית 2927 בהתאם לנספח הבינוי נוצלו במלואם בהיתר מס' 1990/903, על כן לא ניתן להציע תוספת שטח עיקרי - יש להסיר את שטח עיקרי המוצע מהבקשה. מרפסת:		

עפ"י נספח הבינוי בתוכנית 2927 ניתן להציע בחזית הדרומית מרפסת בלבד, לא בינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי ועל כן נדרש להסיר את הבינוי המוצע ולהציע מרפסת תחת הבינוי המוצע. עפ"י הוראות התוכנית 2927, סעיף 8(י) : לא תותר סגירת מרפסות אלא במסגרת מתכת וזכוכית", ניתן להציע סגירה למרפסת המוצעת. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי במיקום המיועדת לתוספת בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה - כנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן לאשר בחזית זו מרפסת ולא בינוי, לא הוכח שטחים לבקשה ועל כן נדרש להסיר את הבינוי ולהציע מרפסת תחת הבינוי המוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות : זכויות הבניה נוצלו במלואם, מבוקש בניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י החלטת וועדת ערר בתיק 22/230 יש לאשר בתוכנית 2927 בקשות רק בהתאם לנספח הבינוי תגובת המחלקה : הבקשה תתוקן ותוגש תואמת לנספח הבינוי והוראות התוכנית. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/01/2025	שינוי 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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן לאשר בחזית זו מרפסת ולא בינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

לא הוכח שטחים לבקשה ועל כן נדרש להסיר את הבינוי ולהציע מרפסת תחת הבינוי המוצע.

נספח בינוי :

בתב"ע 2927 חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן להציע מרפסות בחזית זו ובינוי בחזית הצפונית, בבקשה זו מוצע תוספת בינוי במקום מרפסת בשונה מנספח הבינוי, על אף שפורסמה ההקלה בנדון לא ניתן לאשר היות ולא הוצג הוכחת שטחים למוצע - יש להסיר את הבינוי המוצע ולהציע מרפסת בהתאם לנספח הבינוי.

שטח בניה :

עפ"י תב"ע: שטח הבניה המותרים מכח תוכנית 2927 בהתאם לנספח הבינוי נוצלו במלואם בהיתר מס' 1990/903, על כן לא ניתן להציע תוספת שטח עיקרי - יש להסיר את שטח עיקרי המוצע 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 :

זכויות הבניה נוצלו במלואם, מבוקש בניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י החלטת וועדת ערר בתיק 22/230 יש לאשר בתוכנית 2927 בקשות רק בהתאם לנספח הבינוי

תגובת המחלקה :

הבקשה תתוקן ותוגש תואמת לנספח הבינוי והוראות 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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>1961/0653.07</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים עפ"י תב"ע 671040 וחיזוק הבניין עפ"י תמ"א 38 וסעיף 13
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדריכל ויזל ישראל בשם הדיירים
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בית וגן 47 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	2007	אזור מגורים 1..	
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	2007	אזור מגורים 1..	
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			
1155	תחילת תוקף	13/05/1965	62	דרך חדשה או הרחבה	
12159	תחילת תוקף	13/09/2010			
671040	תחילת תוקף	19/08/2021			
671040	תחילת תוקף	19/08/2021	1	מגורים ג	770
671040	תחילת תוקף	19/08/2021	1	מגורים ג	770

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה

מידע קודם

	מתאריך	
חוות דעת אדריכלית בקשה זו נידונה בתאריך, 22/05/2024 והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים, התקבלה פנייה מהמבקשים להכיר בבקשה זו מכח תמ"א 38 סעיף 13, בקשה זו עולה לדיון בוועדה כך שהוועדה תכיר ותאשר את השינוי המבוקש.	23/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 671040 תחילת תוקף : 19/08/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג חוות דעת אדריכלית בקשה זו נידונה בתאריך, 22/05/2024 והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים, התקבלה פנייה מהמבקשים להכיר בבקשה זו מכח תמ"א 38 סעיף 13, בקשה זו עולה לדיון בוועדה כך שהוועדה תכיר ותאשר את השינוי המבוקש.	23/04/2025	חוות דעת תכנונית

תנאי להעברה לגורמים יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה במערכת. חוות דעת אדריכלית מוצעת בקשה בסך השטחים המדויק עפ"י תב"ע אולם עם שינויים רבים מהתב"ע, אין מניעה לאשר את השינויים, העיצוב האדריכלי והקונטור מאושרים, והמוצע עומד במדויק בתב"ע. ע"ב הציג חישוב שטחים בו השטחים עומדים במדויק, למעט 4 מ"ר עודפים אותם ע"ב יסיר מהבקשה, וכן מרפסת זיז החורגת מקווי הבניין, שתוסר גם כן. תיקון תכנית a	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
תנאי להעברה לגורמים יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה במערכת. חוות דעת אדריכלית מוצעת בקשה בסך השטחים המדויק עפ"י תב"ע אולם עם שינויים רבים מהתב"ע, אין מניעה לאשר את השינויים, העיצוב האדריכלי והקונטור מאושרים, והמוצע עומד במדויק בתב"ע. ע"ב הציג חישוב שטחים בו השטחים עומדים במדויק, למעט 4 מ"ר עודפים אותם ע"ב יסיר מהבקשה, וכן מרפסת זיז החורגת מקווי הבניין, שתוסר גם כן. תיקון תכנית a	12/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית	09/05/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 671040 תחילת תוקף : 19/08/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 12159 , 1155 , 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי הבניין מס' הקומות המירבי הבקשה אינה חורגת ממספר הקומות, היא כן חורגת מקווי הבניין לעניין החיזוקים- הקירות החיצוניים מוצעים לחיזוק מחוץ לבניין ומחוץ לקווי הבניין, מאחר ומדובר בחיזוקים למבנה, והם לא הופיעו בנספח הבינוי, אולם הופיע בהוראות התכנית הוראות בדבר הצורך בחיזוק המבנה, וכן החיזוקים לא מחושבים- אין מניעה לאשר חיזוקים אלו מעבר לקווי הבניין. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי, אולם פורסמה הקלה לשינוי מנספח הבינוי, כפי שיפורט להלן : בכל הקומות הקיימות מוצעים חיזוקים- שלא מופיעים בנספח הבינוי, מאחר ומדובר בחיזוקים הנדרשים לפי הוראות התכנית, אין מניעה לאשר. מוצע להגביה את חדר המדרגות לקומות החדשות- לאחר פגישה עם גב' מיטל שניאור, הוחלט כי ניתן לאשר את העלאת חדר המדרגות לגג בכדי לאפשר יציאה נוחה יותר לגג, כמו"כ בטבלה 5 בתב"ע ישנה הערה שניתן לאשר מבנה יציאה לגג מעל גובה המבנה המותר.		

מוצעים שינויים בחזיתות של הפתחים בבניין, השינויים לא מהווים פגיעה אדריכלית, ואין מניעה לאשר אותם, זאת לאור השינויים המוצעים. ע"ב משחק במספרי יח"ד ומשנה את מיקום הדירות החדשות וכן את מיקום התוספות לדירות- אין מניעה לאשר, מאחר והדיירים מעונינים בדירות נוחות יותר ללא מדרגות. ע"ב מציע בחלק מהדירות לתת ממ"דים במקום חדרים מחוזקים קיימים ומוצעים בתב"ע- כאשר טבלת השטחים בתב"ע כוללת את כל השטחים המוצעים כולל הממ"דים והחדרים המחוזקים, ע"ב מציג את השטחים המותרים בתב"ע למול השטחים המוצעים, לפי החישוב הם עומדים בשטחים. בקומה הראשונה מוצעת מרפסת זיז מעבר לגודל המותר, כך שזה יוצא מקווי הבניין- מהווה סטיה נכרת- לא ניתן לאשר- יש להתאים את גודל המרפסת לתב"ע, מעבר לזאת- שטח המרפסת עובר את המותר, בתב"עות שהופקדו לאחר 2013 יש לתת מרפסות רק בשטח המותר עפ"י התב"ע ולא מעבר. כמו"כ מוצע ממ"ד ע"ח שטח עיקרי, עומד בשטחים. בקומה שניה מוצעת בדירה קיימת מדרגות כדי לחבר תוספת של קומה מעל לדירה זו- אין מניעה לאשר לפי האמור לעיל. בקומה שניה בחזית מערבית ע"ב מציע שטח גדול יותר מהתב"ע- עומד בסך השטחים. בחזית מזרחית מוצעת תוספת קטנה מעט מהמותר- עומד בשטחים בחזית דרומית מוצע ממ"ד מעל ממ"ד בקומה מתחת, בתב"ע מותר חדר מחוזק, אולם מאחר וישנו יסוד ממ"ד- אין מניעה לאשר ממ"ד מעל במקום חדר מחוזק- מה שנכון יותר גם מבחינת הג"א בקומה שלישית בחזית מזרחית מותר בתב"ע תוספת שלא מוצעת בבקשה, מאחר וע"ב מנצל את כל השטחים בבקשה- אין מניעה לאשר. בחזית מערבית מוצעת תוספת פחות מהמותר בתב"ע- עומד בשטחים. אחת הדירות המתוכננת בתב"ע להיות דירה בפני עצמה מוצעת לצירוף לקומה מתחת- אין מניעה לאשר לאור תכנון מיטבי יותר לכלל הדיירים בבקשה. בקומה רביעית מוצעת מרפסת גג קטנה מהמותר עומד בשטחים. מוצעת מרפסת זיז חלקה ע"ח מיקום של שטח עיקרי אין מניעה לאשר. בקומה חמישית מוצעת יח"ד חדשה במיקום בו צריכה להיות הרחבה של הדירה מתחת וגם זה רק על חצי מחצי הקומה בה		

היא נמצאת ולא על כל החצי, מאחר ומדובר בבינוי שיהיה מיטבי יותר לשכנים, וכן מדובר בעמידה מלאה בשטחים- אין מניעה לאשר זאת. השינויים שמבוצעים ע"י ע"ב הינם בהתאם לתכנון שתואם עם השכנים ויהיה מיטבי יותר עבורם מהתכנון בתב"ע, כמו"כ הקונטור החיצוני לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית, וניתן לאשר אותו למרות שאינו תואם את התב"ע במדויק. קווי בניין מוצעות מרפסות גדולות מהמותר בתב"ע כך שהן חורגות מקווי הבניין- נדרש להתאים במדויק לתב"ע. מספר קומות מוצעות 2 קומות חדשות- תואם את נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. גבהים גובה המבנה תואם את נספח הבינוי אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מהווה סטיה נכרת. בתב"ע מוצעות יח"ד קיימות + חדשות בסך : 13 יח"ד בסה"כ.		

בבקשה מוצעות יח"ד בסדר שונה ובמיקומים שונים, בסך : 13 יח"ד בסה"כ. מספר יח"ד לא שונה מהמותר עפ"י תב"ע אולם המיקום שלהן שונה מכיוון שמוצע תכנון מיטבי יותר לדיירים. אין מניעה לאשר את המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר בתב"ע : 1583.8 מ"ר. שטח עיקרי קיים : 913.29 מ"ר מוצע שטח עיקרי בסך : 609.31 מ"ר סה"כ שטחי בניה עיקריים : 1522.60 מ"ר. אין מניעה לאשר את השטח המוצע- לא חורג מהמותר. שאר השטח שלא מומש מוצע שטח שרות על חשבון, מאחר ואי מימוש השטח- שלביות הביצוע שלא בהינף אחד - מהווה סטיה נכרת. שטחי שרות : מותר שטח שרות עפ"י התב"ע : 118.6 מ"ר מעל הקרקע, ו- 46.2 מ"ר מתחת לקרקע. קיים מתחת לקרקע : 20.59 מ"ר לא מוצע מתחת לקרקע. קיים מעל הקרקע : 136.78 מ"ר. מוצע מעל הקרקע : 76.36 מ"ר, סה"כ : 213.14 מ"ר המוצע חורג מהמותר עפ"י תב"ע, שאר השטח מוצע ע"י שטח שרות שמנויד מתת הקרקע – לאחר התייעצות עם מנהל האגף אין מניעה לנייד את השטח- וכן ע"י שטח עיקרי.		

ישנם 4 מ"ר עודפים המוצעים כשטח שרות , אולם לא צריך לחשב את הקומה העליונה בחדר המדרגות אלא רק את הפודסטים כך שהמוצע יעמוד במותר. ממדים מוצעים ממ"דים עפ"י התב"ע- ניתן לאשר. מעבר לכך מוצעים ממ"דים מעבר למאושר בתב"ע במקום חדרים מחוזקים. לפי הג"א מוטב ויהיו ממ"דים, מדובר בממ"ד אחד המוצע מעל ממ"ד קיים , השאר מוצעים כחדרים מחוזקים, ע"כ אין מניעה לאשר אותם. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע ע"ב מציע ניוד של זכויות, של שטחי שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע- לאור התייעצות עם מנהל האגף- אין מניעה לאשר אותם.		

מרפסות מוצעות מרפסות תואמות תב"ע- אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות שאינן תואמות את התב"ע בגודלן, כאשר חלקן חורגות מקווי הבניין וחלקן חורגות מהשטח המותר למרפסות בתב"ע, מאחר ומדובר בתב"ע שהופקדה לאחר 2013- יש להתאים את המרפסות לתב"ע הקיימת, באם לא- מהווה סטיה נכרת לעניין קווי הבניין ולעניין שטחי הבניה. חיזוק מבנים נדרש לחזק את המבנה לפי ת"י 413, ע"ב הציג חיזוק מוצע למבנה. נדרש שכל השכנים בבניין יהיו המבקשים כיוון שגם לאלו שלא הוצעה להם תוספת- הוצעו חיזוקים. ע"ב מציג תכנית של החיזוקים, אולם מאחר ומדובר בתכנית שונה מהתב"ע- ההקלה לשינוי מנספח הבינוי תקפה גם לכאן. התקבלו חתימות מכל השכנים על התכנית המוצעת. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 100% מהשכנים. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 16.01.2024 ע"י כהנה ענבל בתנאים. התקבל אישור ממחלקת תברואה מתאריך 04/01/2024 ע"י מזרחי שני		

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 05/09/2024 ע"י שעיו גאולה. התקבל אישור ממחלקת דרכים מתאריך 26.10.2024 ע"י עטון מוחמד. התקבלו 2 דחיות ממחלקת איכות הסביבה ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים מתאריכים : 01/11/2023 , 13/12/2023. התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה אולם לא הוכנס למערכת, תנאי להעברה לגורמים- אישור ממחלקת איכות הסביבה בתוך המערכת. התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית מוצעת בקשה בסך השטחים המדויק עפ"י תב"ע אולם עם שינויים רבים מהתב"ע, אין מניעה לאשר את השינויים, העיצוב האדריכלי והקונטור מאושרים, והמוצע עומד במדויק בתב"ע. ע"ב הציג חישוב שטחים בו השטחים עומדים במדויק, למעט 4 מ"ר עודפים אותם ע"ב יסיר מהבקשה, וכן מרפסת זיז החורגת מקווי הבניין, שתוסר גם כן.		

הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת ע"ב לבדיקה נוספת .	08/05/2024	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
הקלה בדבר שינוי מנספח הבינוי הקלה בדבר ניווד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע	06/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	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
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

בקשה זו נידונה בתאריך, 22/05/2024 והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים,

התקבלה פנייה מהמבקשים להכיר בבקשה זו מכח תמ"א 38 סעיף 13,

בקשה זו עולה לדיון בוועדה כך שהוועדה תכיר ותאשר את השינוי המבוקש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2018/0409.01</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, מוסד
מהות בקשה	חידוש היתר מס' 115370 לבקשה 2018/0409.00
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

שדרות גולדה מאיר 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31278	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13486	תחילת תוקף	02/09/2011	1		

תאור הבקשה

בתאריך 30/09/2020 יצא היתר בניה מס' 115370 בתיק בניין 2018/409.00 בגוש 31278 חלקה 8 עבור הקמת מבנה ת"ת 3 כיתות גן ו-8 כיתות לימוד.

כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר מאחר והעבודות התארכו מעבר למתוכנן בשל הקורונה, מלחמת חרבות ברזל וגילוי מערת קבורה בתחום המגרש.

מידע קודם

מתאריך	

בתאריך 30/09/2020 יצא היתר בניה מס' 115370 בתיק בנין 2018/409.00 בגוש 31278 חלקה 8 (מתחם 13) עבור הקמת מבנה ת"ת 3 כיתות גן ו-8 כיתות לימוד. 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 30/09/2026, להשלמת 6 שנים.	22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנונית שחלה בחלקה : 5649 תחילת תוקף : 17/02/2004 ייעוד הקרקע: מבני"צ חוות דעת אדריכלית בתאריך 30/09/2020 יצא היתר בניה מס' 115370 בתיק בנין 2018/409.00 בגוש 31278 חלקה 8 (מתחם 13) עבור הקמת מבנה ת"ת 3 כיתות גן ו-8 כיתות לימוד. 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 30/09/2026, להשלמת 6 שנים.	22/04/2025	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 30/09/2020 יצא היתר בניה מס' 115370 בתיק בניין 2018/409.00 בגוש 31278 חלקה 8 (מתחם 13) עבור הקמת מבנה ת"ת 3 כיתות גן ו-8 כיתות לימוד.

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 30/09/2026, להשלמת 6 שנים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2024/0509.00</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פיתוח שטח ציבורי פתוח, התקנת מעלית פנימית, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	שימור וילה היסטורית ותוספת מעלית וגרם מדרגות חדש, חידוש מבני העזר, הוספת פרגולה, שימור וחידוש גן המוזיאון
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים אגף תרבות
עורך הבקשה	אדריכל אפרת-קובלסקי מאירה
מתכנן השלד	מהנדס שפר יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב מוהליבר שמואל 6, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30012	20	כן
30012	19	כן
30012	20	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1300	תחילת תוקף	11/08/1966			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
410282	תחילת תוקף	26/01/2019			

תאור הבקשה

במושבה הגרמנית ברח' הרב מוהליבר שמואל בגוש 30012 חלקות 19 ו-20 מגרש 20 ג' קיים מתחם "וילה דקאן" ומוזיאון הטבע שהינו מתחם לשימור.

מוזיאון הטבע - הנגשת חללי המוזיאון. הכולל מעלית ומדרגות חדשות הנדרשות לנגישות ולבטיחות המוצעות בחזית המזרחית של וילה דקאן. עוד מוצע מחבר בין וילה דקאן ומבני העזר סביבה לצורך נגישות ותפעול המוזיאון.

וילה דקאן - שיחזור הפתחים שנסגרו במהלך השנים, שיחזור הקשתות בחזית הדרומית בקומה הראשונה, שיחזור המרפסת בקומה הראשונה; וכן פתיחת כל המעברים בין החדרים בכדי לאפשר למבקרים לחוות את הקירות העבים, הקמרונות והריצוף המקורי.

בחצר שבין הוילה ומבני העזר הסובבים אותה מתוכנן דק מעץ המגשר על המפלסים השונים בחצר ובכניסות למבני העזר ומנגיש את אזורי המוזיאון השונים.

עוד מוצע במסגרת הבקשה, שימור הגן כולל את החומה המקורית המקיפה אותו, הטרסות החקלאיות והשבילים.

וילה דקאן:

תכנית קומת מרתף - קיים, מפלס $+748.57 = -5.42$: אין שינוי.

תכנית קומת קרקע - מוצע, מפלס $+753.89 = -0.00$: הרחבת פתחים קיימים, פריצת פתח לטובת יצירת מעבר מקורה המחבר בין וילה דקאן למבנה עזר (כיתת הסדנאות), פירוק והריסת הקיים: רצפות בטון, מדרגות, מחיצות וקירות פנים תוך כדי שמירה על המעטפת הקיימת. סגירת פתחים קיימים ופתיחת פיר למעלית.

תכנית קומה ראשונה - מוצע, מפלס $+758.53 = +4.63$: פירוק והריסת הקיים: רצפות בטון, מדרגות, מחיצות וקירות פנים תוך כדי שמירה על המעטפת הקיימת, הרחבת פתח קיים עבור גישה לעליית הגג, פירוק תקרה קיימת וקירות לחשיפת תקרת עץ מקורית, פתיחת פתח מקורי פירוק עבודות פסיפס ושיחזור מרפסת זיזית.

תכנית קומת גג - מוצע, מפלס $+762.21 = +8.32$: הריסת גג שטוח קיים ובנייתו מחדש.

בית המחנכים:

שינויים פנימיים כגון: הריסת קירות פנימיים ובניית מחיצות חדשות, הריסת רצפה קיימת, סגירת חלונות קיימים וחיזוק המבנה.

מבנה עזר:

החלפת גג קל משופע קיים לגג בטון שטוח, הרחבת פתחים קיימים, סגירת פתחים, יציקת רצפת בטון חדשה

שטחים:

שטח עיקרי קיים: 803.24 מ"ר

שטח שירות קיים: 212.22 מ"ר

סה"כ שטח קיים: 1,015.46 מ"ר

אין תוספת שטחי בניה.

הערה חשובה!!!

לא נמצאו היתרים למבנים הקיימים, אי לכך השטחים משוערים מתוקף תכנית המדידה ועפ"י תכנית 410282

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
20/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה תואמת את תכנית 410282 הקובעת : (א) בסעיף 1.6 : התכנית מחליפה את תכניות מתאר 62', 1300, 2878 וכפופה לתכניות : 5166, 5166ב', 2097 ו-2097א – הוראות תכניות אלה תחולנה על תכנית זו. (ב) בסעיף 1.7 : הוראות התכנית והתשריט הינם מחייבים, נספח הבינוי – מחייב חלקית לעניין גובה, גובה קומה, קווי בניין, מס' קומות, מפלסי פיתוח ושימור. חתכים – מנחה אך מחייב לעניין גובה, גובה קומה, קווי בניין, מס' קומות, מפלסי פיתוח ושימור. (ג) בסעיף 4.1 : מבנים ומוסדות ציבור : סעיף 8.8 "לא תותר תוספת בינוי בתא שטח 2 – מוזיאון הטבע מעבר לקיים...". (ד) בסעיף 5 – טבלת זכויות : תא שטח 2 : עיקרי מעל הכניסה הקובעת 1,635 מ"ר. בערה בסעיף 5 לטבלה : "מדובר בשטחים קיימים 1,104 מ"ר הם שטחי וילה דקאן. 531 מ"ר הם שטחי המבנה הנספח לו". (ה) בסעיף 6.9 שימור : 6.9(1) : "מתחם וילה דקאן...מתחם לשימור וכפוף להוראות...2097 ו-2097א', והוא ישאר ללא שינוי ו/או תוספת שטחים, וכל תוספת בינוי בו תיבחן בתכנית מפורטת. ככל שתוגש תכנית מפורטת למתחם מוזיאון הטבע, היא תהיה תכנית שימור אשר תכלול הוראות שימור למבנה ולגן". 6.9(2) : טראסות הגינה....במתחם וילה דקאן מיועדים לשימור, ולא יעשה בהם כל שינוי במסגרת תכנית זו". 6.9(3) הגדר המסומנת ל"שימור" הינה גדר היסטורית לשימור...". שטחים : שטח עיקרי קיים : 1,312.49 מ"ר שטח שירות קיים : 212.22 מ"ר סה"כ שטח קיים : 1,524.71 מ"ר הורדת שטחים : מבנה "וילה דקאן" : 3.5 מ"ר להורדה לצורך פיר מעלית + תוספת מעבר מקורה נגיש לוילה דקאן 1.7 מ"ר. סה"כ יתרה לניצול : 1.8 מ"ר.

מבנה עזר - בית המחנכים, מחסן אוספים, כיתת סדנאות ובית הכוורות : מצב קיים לפי מדידה : 523.20 מ"ר מוצע להריסה : 80.80 מ"ר מצב מוצע לאחר הריסה : 442.4 מ"ר אין תוספת שטחי בניה. הערה חשובה !!! לא נמצאו היתרים למבנים הקיימים, אי לכך השטחים משוערים מתוקף תכנית המדידה ועפ"י תכנית 410282 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 410282 תחילת תוקף : 26/01/2019 ייעוד הקרקע: מבנ"צ קווי בניין אין חריגה מקווי הבניין מספר קומות וילה דקאן – 2 קומות קיימות. בית המחנכים – 2 קומות קיימות. מבנה עזר – קומה אחת קיימת.	20/04/2025	חוות דעת תכנונית

גבהים וילה דקאן – 14.14 מ' בית המחנכים – 8.75 מ' מבנה עזר – 4.90 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים : קיים – 1,312.49 מ"ר שטחי שרות : קיים - 212.22 מ"ר תנאים טרם דיון הושלמו חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את תכנית 410282 הקובעת : (א) בסעיף 1.6 : התכנית מחליפה את תכניות מתאר 62', 1300, 2878 וכפופה לתכניות : 5166, 5166ב', 2097 ו-2097א – הוראות תכניות אלה תחולנה על תכנית זו. (ב) בסעיף 1.7 : הוראות התכנית והתשריט הינם מחייבים, נספח הבינוי – מחייב חלקית לעניין גובה, גובה קומה, קווי בניין, מס' קומות, מפלסי פיתוח ושימור. חתכים – מנחה אך מחייב לעניין גובה, גובה קומה, קווי בניין, מס' קומות, מפלסי פיתוח ושימור. (ג) בסעיף 4.1 : מבנים ומוסדות ציבור : סעיף 8.8 "לא תותר תוספת בינוי בתא שטח 2 – מוזיאון הטבע מעבר לקיים..." (ד) בסעיף 5 – טבלת זכויות : תא שטח 2 : עיקרי מעל הכניסה הקובעת 1,635 מ"ר. בערה בסעיף 5 לטבלה : "מדובר בשטחים קיימים 1,104 מ"ר הם שטחי וילה דקאן. 531 מ"ר הם שטחי המבנה הנספח לו". (ה) בסעיף 6.9 שימור : 6.9(1) : "מתחם וילה דקאן...מתחם לשימור וכפוף להוראות...2097 ו-2097א', והוא ישאר ללא שינוי ו/או תוספת שטחים, וכל תוספת בינוי בו תיבחן בתכנית מפורטת. ככל שתוגש תכנית מפורטת למתחם מוזיאון הטבע, היא תהיה תכנית שימור אשר תכלול הוראות שימור למבנה ולגן". 6.9(2) : טראסות הגינה....במתחם וילה דקאן מיועדים לשימור, ולא יעשה בהם כל שינוי במסגרת תכנית זו".		

6.9(3) הגדר המסומנת ל"שימור" הינה גדר היסטורית לשימור...". שטחים : שטח עיקרי קיים : 1,312.49 מ"ר שטח שירות קיים : 212.22 מ"ר סה"כ שטח קיים : 1,524.71 מ"ר הורדת שטחים : מבנה "וילה דקאן" : 3.5 מ"ר להורדה לצורך פיר מעלית + תוספת מעבר מקורה נגיש לוילה דקאן 1.7 מ"ר. סה"כ יתרה לניצול : 1.8 מ"ר. מבנה עזר - בית המחנכים, מחסן אוספים, כיתת סדנאות ובית הכוורות : מצב קיים לפי מדידה : 523.20 מ"ר מוצע להריסה : 80.80 מ"ר מצב מוצע לאחר הריסה : 442.4 מ"ר אין תוספת שטחי בניה. הערה חשובה !!! לא נמצאו היתרים למבנים הקיימים, אי לכך השטחים משוערים מתוקף תכנית המדידה ועפ"י תכנית 410282 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	8

9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור משרד הבריאות
12	שימור - קבלת אישור לתיק תיעוד מלא בהתאם לטופס ש-3 ממאי 2022 (סעיף 1 מהחלטת הוועדה ב-26/03/25)
13	שימור - הוספת נספח פרטים מלא הכולל התייחסות לפרטי בנייה מקוריים קיימים לשימור(ס'2 מהחלטת הוועדה ב-26/3/25)
14	שימור-צירוף הרמוניקה הנדסית שימורית שלמתכנן השלד (ס'3 מהחלטת ו.שימור מה-26/3/25)
15	שמור - הפקדת כתב מינוי חתום משמר נלווה, טופס מינוי חתום ע"י שומר (ס'4 מהחלטת הוועדה ב-26/03/25)
16	שימור - הפקדת כתב התחייבות להבטחת ביצוע הוראות השימור(ס'5 מהחלטה הוועדה ב-26/03/25)

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 410282 הקובעת:

(א) בסעיף 1.6 : התכנית מחליפה את תכניות מתאר 62', 1300, 2878 וכפופה לתכניות : 5166, 2097 ו-2097א – הוראות תכניות אלה תחולנה על תכנית זו.

(ב) בסעיף 1.7 : הוראות התכנית והתשריט הינם מחייבים, נספח הבינוי – מחייב חלקית לעניין גובה, גובה קומה, קווי בניין, מס' קומות, מפלסי פיתוח ושימור. חתכים – מנחה אך מחייב לעניין גובה, גובה קומה, קווי בניין, מס' קומות, מפלסי פיתוח ושימור.

(ג) בסעיף 4.1 : מבנים ומוסדות ציבור : סעיף 8.8 "לא תותר תוספת בינוי בתא שטח 2 – מוזיאון הטבע מעבר לקיים..."

(ד) בסעיף 5 – טבלת זכויות : תא שטח 2 : עיקרי מעל הכניסה הקובעת 1,635 מ"ר. בערה בסעיף 5 לטבלה : "מדובר בשטחים קיימים 1,104 מ"ר הם שטחי וילה דקאן. 531 מ"ר הם שטחי המבנה הנספח לו".

(ה) בסעיף 6.9 שימור :

6.9(1) : "מתחם וילה דקאן...מתחם לשימור וכפוף להוראות...2097 ו-2097א", והוא ישאר ללא שינוי ו/או תוספת שטחים, וכל תוספת בינוי בו תיבחן בתכנית מפורטת. ככל שתוגש תכנית מפורטת למתחם מוזיאון הטבע, היא תהיה תכנית שימור אשר תכלול הוראות שימור למבנה ולגן".

6.9(2) : טראסות הגינה....במתחם וילה דקאן מיועדים לשימור, ולא יעשה בהם כל שינוי במסגרת תכנית זו".

6.9(3) הגדר המסומנת ל"שימור" הינה גדר היסטורית לשימור..."

שטחים :

שטח עיקרי קיים : 1,312.49 מ"ר

שטח שירות קיים : 212.22 מ"ר

סה"כ שטח קיים : 1,524.71 מ"ר

הורדת שטחים :

מבנה "וילה דקאן" : 3.5 מ"ר להורדה לצורך פיר מעלית + תוספת מעבר מקורה נגיש לוילה דקאן 1.7 מ"ר. סה"כ יתרה לניצול : 1.8 מ"ר.

מבנה עזר - בית המחסנים, מחסן אוספים, כיתת סדנאות ובית הכוורות :

מצב קיים לפי מדידה : 523.20 מ"ר מוצע להריסה : 80.80 מ"ר

מצב מוצע לאחר הריסה : 442.4 מ"ר

אין תוספת שטחי בניה.

הערה חשובה !!!

לא נמצאו היתרים למבנים הקיימים, אי לכך השטחים משוערים מתוקף תכנית המדידה ועפ"י
תכנית 410282

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2023/0381.00</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת מבנה בית ספר יסודי "כרמים" הכולל 18 כיתות, ביתן שומר, חדר טראפ, פיתוח שטח ומגרש ספורט
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל אפשטיין רנדי
מתכנן השלד	מהנדס גרושקו יואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בלפור 1, גבעת רם

גוש	חלקה	בשלמות
30775	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1277680	תחילת תוקף	08/08/2024			
1277680	תחילת תוקף	08/08/2024	101	מבנים ומוסדות ציבור	19458
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
2855	תחילת תוקף	15/09/2011			
4298	תחילת תוקף	06/04/1996			
44298	תחילת תוקף	24/03/2005			

תאור הבקשה

רקע:

הבקשה נידונה ואושרה בוועדה בתאריך 19/9/23 עפ"י תכנית 4298.

קודמה ואושרה תכנית 1277680 אשר הסדירה את מגרש 101 לעניין: שימושים, קווי בנין, מס' הקומות והגדלת שטחים.

בהמשך לזאת כעת מובאת הבקשה לצורך עדכון והכשרת המבנה מ"שימוש חורג לבי"ס" שאושר בוועדה, לבקשה עבור בי"ס בהתאם לשימושים הנוספים שקבעה התכנית החדשה 1277680.

התכנית 1277680 קובעות הוראות חדשות כאשר הוראות מתכניות 4298 ו/4298-א' שלא שונו ממשיכות לחול.

תיאור הבקשה

בשכונת גבעת רם בגוש 30775 חלקה 4 (מגרש 101), ברח' בלפור, קיימים מספר מבנים המשרתים את האקדמיה למוסיקה.

מוצע מבנה חדש בן 5 קומות עבור בית ספר יסודי 18 כיתות, ביתן שומר, חדר טרפו, פיתוח שטח ומגרש ספורט.

המבנה מוצע בצדה הצפוני של החלקה. ומוצעות למבנה 3 כניסות.

הכניסה הראשית לחלקה מוצעת מצידה המערבי, ומובילה לכניסה הראשית למבנה (כניסה צפונית) במפלס $+0.00 = -771.00$, כניסה נוספת לחלקה מוצעת אף היא מצידה המערבי ומובילה לכניסה משנית למבנה (כניסה דרומית) במפלס $-4.00 = +776.00$.

כמו"כ, מוצעת כניסה נוספת לחלקה מצידה המזרחי, המובילה לכניסה משנית למבנה (כניסה דרומית) במפלס $+0.00 = -771.00$.

עוד מוצע בחלקה 6 הצמודה למגרש מצדו המערבי, מגרש חניה אשר ישמש את בי"ס.

שטחים : עדכון שטחים לאחר דיון 1 : (סה"כ 3,809.44 מ"ר)
שטח עיקרי : 3369.38 מ"ר

שטח שרות : 500.33 מ"ר

סה"כ שטחים : 3869.71 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :
בחלקה 6 הצמודה לחלקה 4 מצידה המערבי, מוצעים 7 מ"ח + 1 מ"ח לנכים + 4 מפרצי הורדה.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

מתאריך		
המלצת המחלקה : הבקשה תואמת את תכנית 1277680 החלה על המקום וקובעת : סעיף 1.6 – שינוי לתוכניות 4298, 4298א, 209593 (יתר ההוראות שלא שונו במפורש ממשיכות לחול). כפיפות לתכנית: 5166ב סעיף 1.7 – מסמכי התוכנית : הוראות ותשריט מחייבים. סעיף 4 – מבנים ומוסדות ציבור : סעיף 4.1.1 (1) שימושים- מבני הוראה, חינוך, ביי"ס תיכון, אולם ספורט, בית ספר עירוני וכו'. סעיף 4.1.2 הוראות : סעיף א) בינוי : 1. בשינוי לבינוי המאושר בשטח ע"פ תכנית מס' 4298 ו- 4298 א', תותר הקמת בית ספר עירוני ואולם ספורט בחלקו הצפוני של המגרש. 2. קווי הבנין המירביים בשטח המגרש יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 3. מס' הקומות המירבי להקמת בית הספר ואולם הספורט כאמור יהיו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כמפורט בטבלה שבסעיף 5 . 4. שטחי הבניה המירביים המותרים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5. 5. גובה הבנייה המירבי להקמת בית הספר כאמור יהא כמצוין בטבלה שבסעיף 5 סעיף ב) עיצוב אדריכלי : 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה2. . יש להקפיד על תכנון מלווה רחוב בקומת הקרקע ולהימנע מיצירת קירות תמך גבוהים לכיוון הרחובות. ככל שיוצעו קירות תמך מאילוצים טופוגרפיים, יש להציעם בדירוג בהתאם להנחיות המרחביות. 3. גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות, ביחס למפלס קו קרקע טבעית. סעיף ד) חניה :	21/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

החניה עבור ביה"ס העירוני תהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ותתואם עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בעיריית ירושלים ראה סעיף 4.1.2 ה' להלן. סעיף ה) תנאים בהליך הרישוי : 1 (א) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישור (ב) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, תכנון חצרות ומפלסיהן. סעיף ו) הנחיות מיוחדות : מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 4298 ו- 4298 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס 101-1277680 זו, לרבות הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה, חניה, שימושים, שטחי בניה וכדומה, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי. סעיף 5 : טבלת שטחים : סה"כ שטחי הבניה עבור ביה"ס עירוני 4000 מ"ר (כמפורט בטבלה). סה"כ שטחי הבניה המירביים למגרש 101 יהיו : 33,150 מ"ר. (כמפורט בטבלה). גובה מעל הכניסה הקובעת לבי"ס עירוני : 795 הערה (4) : מפלס הגובה המירבי מתייחס לגובה פני הגג. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ' עד 60% משטח הגג. מס' קומות לבי"ס עירוני : מעל הכניסה הקובעת : 5, מתחת לכניסה הקובעת : 4 קו בנין : כמסומן בתשריט. הערה (5) : במסומן בתשריט. הוראות טבלה 5 :		

ניתן יהיה לשנות, באישור הוועדה המקומית, את שטחי הבנייה המירביים לכל בנין ובנין, ובתנאי שסה"כ שטחי הבנייה המירביים לא ישתנו . סעיף 7.1 : שלבי ביצוע- שלביות הביצוע תתואם עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה . הבקשה תואמת את תוכנית 4298 לעניין הסעיפים הבאים, אשר ממשיכים לחול : הערות לטבלת שטחים : שטחי הבניה אינם כוללים את הבניין הקיים, ששטחו 4650 מ"ר. תנאים למתן היתר בניה. בתנאים למתן היתר בתוכנית 4298 סעיף ו (1) נכתב כי נדרש : "אישור הועדה המחוזית לכל בינוי בשטח מגרש חדש מס' 1" לעניין סעיף זה התקבלה חו"ד אמי מיום 18/8/2024 : (מתוויק בארכיב האופטי) " לדעתי היות והבינוי לא השתנה בין ההיתר לשימור חורג לבין ההיתר החדש – אז לא צריך אישור חדש . לגבי אולם הספורט היות והוא לא הוצג בהיתר – יש לקבל אישור " . סעיף 17- שטח למתקן הנדסי . לידיעת הועדה : שטחי חדר הטרפו קטנו מאלו שהוצגו ואושרו בועדה מיום 19/9/23 . שטחים : עדכון שטחים לאחר דיון 1 - (סה"כ 3,809.44 מ"ר) הערה : תוכנית 1277680 הסדירה את עניין השטחים, יש מעט שינויים מהגשה קודמת, אך אין חריגה מסך השטחים המותרים. מדיון ראשון היתווספו כ-60 מ"ר. תוכנית 1277680 : מעל הקרקע: עיקרי : 2900 שירות : 400 סה"כ : 3,300 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 600 שירות : 100 סה"כ : 700 מ"ר סה"כ שטחים : 4,000 מ"ר.		

מוצע : מעל הקרקע: עיקרי : 2745.07 שירות : 436.82 סה"כ : 3181.89 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 624.31 שירות : 63.51 סה"כ : 687.82 מ"ר סה"כ שטחים : 3,869.71 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : בדיון הראשון אושרו בוועדה : בחלקה 6 הצמודה לחלקה 4 מצידה המערבי, מוצעים 9 מ"ח + 1 מ"ח לנכים+ 2 מפרצי הורדה. כעת מבוקש חניה בחלקה 6 הצמודה לחלקה 4 מצידה המערבי, מוצעים 7 מ"ח + 1 מ"ח לנכים+ 4 מפרצי הורדה. טבלת מאזן חניה : שימוש : בית ספר יסודי תקן : 1 : 1+מפרץ הורדה, כיתות : 18, דרוש : 18+מפרץ הורדה. מתוכנן : 7 מ"ח + 1 חניית נכה + 4 מפרצי העלאה והורדה. הערות לטבלה : -על פי תקן חניה 5166ב, סעיף 14.6.1 ג, קו רק"ל בביצוע 50%. - מפרצי העלאה והורדה מוגבלים בשעות, ניתן לספור כמקומות חניה. - החניות תוכננו ברמת שרות 1. התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 10/3/2025 : " אין התנגדות לתוכנית .		

עבור ביי"ס יסודי 18 כיתות דרוש 9 מ"ח עפ"י תקן מופח רק"ל. מוצע 8 מ"ח מתוכם 1 נכה + 4 הורדה והעלאה בשעות בזכות דרך ללא זיקה פרטית לחלקה. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנ ית ותוכנית הסדרי תנועה חתומה. אישור קודם מתאריך 24/12/24 מבוטל". אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1277680 תחילת תוקף : 08/08/2024 ייעוד הקרקע : מבנה ציבור תכניות כפופות : 209593 , 4298 , 4398 א, האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא קווי בניין אין חריגה מקווי הבנין מספר קומות 5	21/04/2025	חוות דעת תכנונית

גבהים פ.ב +786.85=+16.00 שטחי בניה שטחים עיקריים : 3369.38 מ"ר שטחי שרות : 500.33 מ"ר מממים 6 תנאים טרם דיון הושלמו חוות דעת אדריכלית המלצת המחלקה : הבקשה תואמת את תכנית 1277680 החלה על המקום וקובעת : סעיף 1.6 – שינוי לתוכניות 4298, 4298א, 209593 (יתר ההוראות שלא שונו במפורש ממשיכות לחול). כפיפות לתכנית : 5166ב סעיף 1.7 – מסמכי התוכנית : הוראות ותשריט מחייבים. סעיף 4 – מבנים ומוסדות ציבור :		

סעיף 4.1.1 (1) שימושים- מבני הוראה, חינוך, ביי"ס תיכון, אולם ספורט, בית ספר עירוני וכו'. סעיף 4.1.2 הוראות : סעיף א) בינוי : 1. בשינוי לבינוי המאושר בשטח ע"פ תכנית מס' 4298 ו- 4298 א', תותר הקמת בית ספר עירוני ואולם ספורט בחלקו הצפוני של המגרש. 2. קווי הבנין המירביים בשטח המגרש יהיו כמסומן בתשרית בקו נקודה בצבע אדום. 3. מס' הקומות המירבי להקמת בית הספר ואולם הספורט כאמור יהיו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כמפורט בטבלה שבסעיף 5 . 4. שטחי הבניה המירביים המותרים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5. 5. גובה הבנייה המירבי להקמת בית הספר כאמור יהא כמצוין בטבלה שבסעיף 5 סעיף ב) עיצוב אדריכלי : 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. יש להקפיד על תכנון מלווה רחוב בקומת הקרקע ולהימנע מיצירת קירות תמך גבוהים לכיוון הרחובות. ככל שיוצעו קירות תמך מאילוצים טופוגרפיים, יש להציעם בדירוג בהתאם להנחיות המרחביות. 3. גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות, ביחס למפלס קו קרקע טבעית. סעיף ד) חניה : החניה עבור ביה"ס העירוני תהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ותתואם עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בעיריית ירושלים ראה סעיף 4.1.2 ה' להלן. סעיף ה) תנאים בהליך הרישוי : 1 (א) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו (ב) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, תכנון		

חצרות ומפלסיהן. סעיף ו) הנחיות מיוחדות : מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 4298 ו- 4298 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס 101-1277680 זו, לרבות הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה, חניה, שימושים, שטחי בניה וכדומה, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי. סעיף 5 : טבלת שטחים : סה"כ שטחי הבניה עבור בי"ס עירוני 4000 מ"ר (כמפורט בטבלה). סה"כ שטחי הבניה המירביים למגרש 101 יהיו : 33,150 מ"ר. (כמפורט בטבלה). גובה מעל הכניסה הקובעת לבי"ס עירוני : 795 הערה (4) : מפלס הגובה המירבי מתייחס לגובה פני הגג. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ' עד 60% משטח הגג. מס' קומות לבי"ס עירוני : מעל הכניסה הקובעת : 5, מתחת לכניסה הקובעת : 4 קו בנין : כמסומן בתשריט. הערה (5) : במסומן בתשריט. הוראות טבלה 5 : ניתן יהיה לשנות, באישור הוועדה המקומית, את שטחי הבנייה המירביים לכל בנין ובנין, ובתנאי שסה"כ שטחי הבנייה המירביים לא ישתנו . סעיף 7.1 : שלבי ביצוע- שלביות הביצוע תתואם עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה . הבקשה תואמת את תוכנית 4298 לעניין הסעיפים הבאים, אשר ממשיכים לחול : הערות לטבלת שטחים :		

שטחי הבניה אינם כוללים את הבניין הקיים, ששטחו 4650 מ"ר. תנאים למתן היתר בניה. בתנאים למתן היתר בתוכנית 4298 סעיף ו (1) נכתב כי נדרש : "אישור הועדה המחוזית לכל בינוי בשטח מגרש חדש מס' 1" לעניין סעיף זה התקבלה חו"ד אמי מיום 18/8/2024 : (מתוויק בארכיב האופטי) " לדעתי היות והבינוי לא השתנה בין ההיתר לשימור חורג לבין ההיתר החדש – אז לא צריך אישור חדש . לגבי אולם הספורט היות והוא לא הוצג בהיתר – יש לקבל אישור " . סעיף 17- שטח למתקן הנדסי . לידיעת הועדה : שטחי חדר הטרפו קטנו מאלו שהוצגו ואושרו בועדה מיום 19/9/23 . שטחים : עדכון שטחים לאחר דיון 1 - (סה"כ 3,809.44 מ"ר) הערה : תוכנית 1277680 הסדירה את עניין השטחים, יש מעט שינויים מהגשה קודמת, אך אין חריגה מסך השחים המותרים. מדיון ראשון היתווספו כ-60 מ"ר. תוכנית 1277680 : מעל הקרקע: עיקרי : 2900 שירות : 400 סה"כ : 3,300 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 600 שירות : 100 סה"כ : 700 מ"ר סה"כ שטחים : 4,000 מ"ר. מוצע : מעל הקרקע: עיקרי : 2745.07 שירות : 436.82 סה"כ : 3181.89 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 624.31 שירות : 63.51 סה"כ : 687.82 מ"ר סה"כ שטחים : 3,869.71 מ"ר.		

אין חריגה משטחי הבניה. חניה : בדיון הראשון אושרו בוועדה : בחלקה 6 הצמודה לחלקה 4 מצידה המערבי, מוצעים 9 מ"ח + 1 מ"ח לנכים + 2 מפרצי הורדה. כעת מבוקש חניה בחלקה 6 הצמודה לחלקה 4 מצידה המערבי, מוצעים 7 מ"ח + 1 מ"ח לנכים + 4 מפרצי הורדה. טבלת מאזן חניה : שימוש : בית ספר יסודי תקן : 1 : 1+ מפרץ הורדה, כיתות : 18, דרוש : 18+ מפרץ הורדה. מתוכנן : 7 מ"ח + 1 חניית נכה + 4 מפרצי העלאה והורדה. הערות לטבלה : -על פי תקן חניה 5166ב, סעיף 14.6.1 ג, קו רק"ל בביצוע 50%. - מפרצי העלאה והורדה מוגבלים בשעות, ניתן לספור כמקומות חניה. - החניות תוכננו ברמת שרות 1. התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 10/3/2025 : " אין התנגדות לתוכנית . עבור ביי"ס יסודי 18 כיתות דרוש 9 מ"ח עפ"י תקן מופח רק"ל.		

מוצע 8 מ"ח מתוכם 1 נכה + 4 הורדה והעלאה בשעות בזכות דרך ללא זיקה פרטית לחלקה. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנ ית ותוכנית הסדרי תנועה חתומה. אישור קודם מתאריך 24/12/24 מבוטל" . אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
על המקום חלה תוכנית 4298 אשר עיקר מהותה : תוספת בניה לבניין האקדמיה למוסיקה, ובעצם הוראותיה של תוכנית 4298 ממשיכות לחול. הבקשה תואמת חלקית את תכנית 4298 החלה על המקום וקובעת : סעיף 7 - כפיפות לתכנית : מתאר 62. סעיף 8 - הקלות : הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתוכנית זו תיראה כסטיה נכרת. סעיף 10 - שטח לבניני ציבור : גובהם המירבי של המבנים לא יחרוג מהגובה המצויין בנספח מס' 3, למעט מעקה, מבני מכונות עיליים וחדרי מדרגות ביציאה לגג. למרות האמור לעיל והאמור בסעיף 8 לעיל, תותר סטיה של עד 1 מ' בגובה הבניינים וסטיה של עד 0.5 מ' במרווחי הבניה, באישור הועדה המקומית. בשטח מגרשים חדשים 1 ו-6 יותרו השימושים הבאים : סעיף 1-חינוך. בי"ס תיכון. בבקשה שלפנינו מוצע בי"ס יסודי במיקום אשר מיועד ע"פ התוכנית החלה במקום למעונות. לעניין זה התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 7/7/23 : "לסיכום ביניים ניתן לציין, כי על פי התכניות החלות יעוד המגרש הינו לשטח לבניני ציבור,	19/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

תוך שהמגרש אמור לשמש לאקדמיה למוסיקה ולמחול ע"ש רובין, ובמסגרת זאת מוגדר גם שימוש למבנה קונסרבטוריון ובי"ס תיכון הכולל אולם ספורט. הבינוי המבוקש, כפי שנמסר לנו, מבוקש בתחום שהוגדר ע"פ תכנית 4298 א' כשטחי מעונות סטודנטים - ואולם היבט זה הינו מנחה על-פי תכנית הבינוי (נספח מס' 1) ותכנית הבינוי והפיתוח (נספח מס' 2) לתכנית 4298 א'. א. 2. סיכום ומסקנות בנושא שימוש לבית ספר יסודי י 14. לאור ניתוח הוראות התכניות החלות, ניתן לראות כי השימוש המבוקש לבית ספר יסודי אינו תואם את השימושים שהוגדרו בתכנית 4298 א', וכי הגם שבתכנית 4298 א' הוגדר שימוש לבית ספר תיכון, הרי שהשימוש המבוקש לבית ספר יסודי מתוכנן, כפי שנמסר לנו, בשטח שיועד על פי תכנית זו ונספחי הבינוי שלה למעונות סטודנטים. יחד עם זאת, הצגת הבינוי למעונות סטודנטים במגרש במסגרת נספח 1 הרלוונטי לענייננו, הינו בינוי מנחה. 15. היות שעסקינן בתכניות המייעדות את המגרש לאקדמיה למוסיקה ולמחול, היות שאין שימוש לבית ספר יסודי המוגדר בהוראות תכנית 4298 א', והיות שמבוקש להבנתנו להשתמש בשטחי בניה שהוגדרו בתכנית 4298 א' למעונות סטודנטים לטובת הקמת ביה"ס היסודי, הרי שנראה שבשלב זה לא ניתן להקים את בית הספר היסודי המבוקש כשימוש תואם תכנית, אלא נראה שיידרש "פרסום ליידוע הציבור" בעניין סטיה מנספח הבינוי המנחה) ככל שזוהי מדיניות הוועדה המקומית כאשר יש סטיה מנספח בינוי מנחה) + נקיטת הליך של שימוש חורג לצורך סטיה מהשימוש בהוראות התכנית, והכל על פי הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965- 16. יחד עם זאת, נוסף ונציין כי התבקשנו לבחון בהמשך לאמור האם ניתן יהיה להסתפק		

בפרסום ליידוע הציבור בלבד ולא בפרסום לשימוש חורג – לדידנו בנסיבות מקרה זה, מחד נראה כי פרסום ליידוע הציבור בלבד אינו מספק ויש להעריך כי קיים סיכון שלא יספק את ועדת הערר לו יגיע ערר לפתחה בנושא זה, אך מנגד בנסיבות עניין זה, גם לא ניתן לשלול לחלוטין אפשרות זו, ובהחלט גם ייתכן כי שימוש בבי"ס יסודי ייחשב כתואם באופן רעיוני את השימוש שהוגדר בתכנית לבית ספר תיכון, משום הקרבה הרעיונית בין השימושים, ולכן יותר כשימוש תואם תכנית הגם שאינו זהה במאת האחוזים לשימוש של בית ספר תיכון בקמפוס האקדמיה למוסיקה. במקרה שתוכר פרשנות כזו, אזי לא תידרש נקיטת הליך של שימוש חורג, אולם מומלץ לפרסם יידוע הציבור בלבד בגין סטיה מנספח הבינוי המנחה– יחד עם זאת ככל שזוהי המדיניות בנושא זה בוועדה המקומית ירושלים במקרים של סטיה מנספח בינוי מנחה" עניין השימושים נידון בוועדה המחוזית, ולהלן סיכום הדברים ע"י עו"ד אלעד גונן מול מר אלבז אוריאל, כפי שנשלח במייל מיום 14/9/2023 : "אוריאל שלום, אני ועו"ד מירב הירש סיימנו שיחה עם יו"ר הוועדה המחוזית והיועצת המשפטית לוועדה. עמדת היועצת המשפטית בתחילת השיחה הייתה שלצורך הקמת בית ספר יסודי במקרקעין נדרש שינוי ייעוד באמצעות תכנית. לאחר שיח ארוך הצלחנו לשכנע כי אין צורך בתכנית נוספת, והדרישה לקידום תכנית הוחלפה בדרישה להוצאת היתר לשימוש חורג. מאחר שהיועצת המשפטית לוועדה לא הסכימה לאשר כבר כעת את תכנית הבינוי בכפוף להוצאת היתר לשימוש חורג, סוכם, בשים לב להוראות התכנית ועל מנת שלא לעכב את ההליך, כי לדיון בוועדה המקומית הקרובה יובאו בקשה להיתר בניה, בקשה לשימוש חורג ותכנית הבינוי. חשוב לציין שבמידה שמוצו כל השטחים המיועדים לבית ספר תיכון וככל שהדברים אינם מופיעים בבקשה להיתר, יש לבקש		

את אישור הוועדה המקומית לניוד זכויות בניה משימושים אחרים (כגון מעונות) לצורך השימוש המבוקש. סיכום הדברים מפורט בצורה ברורה במייל המצ"ב של עו"ד הירש – אנא פעלו בהתאם להנחיותיה. שימו לב כי על פי מה שכתבה מירב, אישור הוועדה המחוזית לתכנית הבינוי ולהיתר הבניה יידרש רק לעת הוצאת היתר הבניה (בהתאם להוראות התכנית)." מייל שהתקבל בתאריך 14/9/23 מעו"ד מירב הירש : בהמשך לשיחתנו היום עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ויו"ר הוועדה המחוזית שירה תלמי, סוכמו הדברים הבאים : תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית. תוגש בקשה לשימוש חורג לוועדה המקומית משימוש לאקדמיה למוזיקה לשימוש עבור ב"ס יסודי. תוגש תכנית בינוי לוועדה המקומית- יש להחריג את השטח בייעוד מתקן הנדסי משטח חצר בית הספר ולהשאיר אותו בייעוד הנדסי. יש לציין כי הוראות התכנית קובעות כי אישור הוועדה המחוזי יהיה לעת מתן היתר הבניה ולכן רצוי להגיש את תכנית הבינוי המתוקנת לאישור הוועדה המקומית ולאחר מכן תכנית הבינוי והיתר הבניה יועברו לאישור הוועדה המחוזית. בהמשך לחו"ד הנ"ל, התקיימה פגישה מיום 18/9/2023 בין מחלקת מבני ציבור והמחלקה המשפטית והיועמ"ש עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד יניב טיאר, ובה סוכם במייל ע"י עו"ד יניב טיאר כי : אנו נפעל בהתאם להנחיותיה של עו"ד אתי רוזנבלום כלומר תוגש בקשה לשימוש חורג לבית הספר היסודי. הבקשה כבר פורסמה להתנגדויות (ולא הוגשו התנגדויות) ובפרסום בוצע צוין במפורש כי השימוש המבוקש הוא לבית ספר יסודי ועל כן ובנסיבות הקיימות ניתן להסתפק בפרסום שנעשה". סה"כ שטחי הבניה המירביים יהיו 24,500 מ"ר. (כמפורט בטבלה). הערות לטבלה :		

השטחים המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין. שטחי הבניה אינם כוללים את הבניין הקיים, ששטחו 4650 מ"ר. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לשנות באישור הועדה המקומית את שטחי הבניה המירביים לכל בניין ובניין, ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 לא ישתנה. תנאים למתן היתר בניה. סעיף 11- חניה : השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הוא שטח של חניה ציבורית. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח. החניה המקורה תהיה בהתאם למסומן בנספח 2. לעת מתן היתר הבניה יחויב מגיש ההיתר לבניה בביצוע החניה הנדרשת ע"פ תקן החניה לאותו חלק של הבניה המבוקש בהיתר, בתיאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה. סעיף 17- שטח למתקן הנדסי. מבוקשת הקלה למיקום חדר הטרפו מחוץ לגבולות המגרש. לעניין זה התקבלה חו"ד של עו"ד יניב טיאר מיום 7/7/23 : "כאמור, מבוקש למקם את חדר הטרפו בתוך תא השטח המיועד לדרך, בשונה מהוראות תכנית 4298-4298 א. ככלל, תכנית 4114 שפורסמה למתן תוקף ביום 24.3.1994 (להלן: "תכנית 4114"), מאפשרת הקמת חדרי טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים לדרך ובשטחים לדרך לטיפול נופי, בתוך תחום מרחב התכנון לירושלים, וזאת לצורך ביטול תחנות שנאים על עמודים או שיפור מערכת החשמל בשכונות קיימות לצורך אספקת חשמל אמינה לצרכני חשמל קיימים, והכל בכפוף לאישור מהנדס העיר ויתר התנאים המופיעים בתכנית. ראו להלן הסעיפים הרלוונטיים מתוך תקנון תכנית 4114 : לאור האמור, לעמדתנו ככלל, ניתן למקם תחנות טרנספורמציה בתחום דרך, ככל שהקמתה.		

תענה על המטרות שהגדירה התכנית, ותיעשה במידות ובתנאים שהתירה התכנית, לרבות, אך לא רק – אישור מהנדס העיר ולרבות בכל הנוגע לכך שלא תיפגע יתרת ניצול השטח. בהקשר זה גם יש לבחון האם מדובר בתחנת טרפו תת-קרקעית, שיש בה כדי לקיים את העדר הפגיעה בניצול יתרת השטח. יחד עם זאת ובנוסף, לאור הוראות תכניות 4298 ו- 4298 א, יידרש פרסום הקלה לשינוי מהוראות תכניות אלה ביחס למיקום חדר הטרפו, ההוראות בנושא קווי הבניין והכל תוך מילוי התנאי הקבוע להיתר בניה בתכנית 4298 א לתיאום עם חברת החשמל, ובחינה האם אין בהקלה זו משום סטיה ניכרת מתכנית על-פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב- 2002) להלן: "תקנות סטיה ניכרת" בנוסף, התקבל מייל מעו"ד מירב הירש במייל מתאריך: 14/9/23 "בהמשך לשיחתנו היום עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ויו"ר הוועדה המחוזית שירה תלמי.. תוגש תכנית בינוי לוועדה המקומית- יש להחריג את השטח בייעוד מתקן הנדסי משטח חצר בית הספר ולהשאיר אותו בייעוד הנדסי". יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם אילו כחלק מתנאים להיתר. יש לציין כי, במקביל מקודמת תוכנית 101-0293761 לקירוי בגין אשר מסדירה בתוכה את המתקן ההנדסי המוצע בבקשה זו.		

סטיה ניכרת : תוכנית 4298 סעיף 8 קבעה כי : "כל תוספת קומות, או תוספת גובה או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתוכנית זו תיראה כסטיה ניכרת". פורסמה הקלה עבור ביתן השומר המוצע מחוץ לקוי בנין עד לגובה 2.60 מ' : ע"פ תקנות "סטיה נכרת מתוכנית" (סעיף 4) נקבע כי תותר "הגדלת סטיה בקו בנין" סעיף (א) (1) (ב) : ל"ביתן שמירה ובלבד ששום חלק מהביתן לא יבלוט מעבר לגובה של 2.60 מטרים מפני הקרקע הסופיים..". פורסמה הקלה של 10% עבור קו בניין קידמי -מכח סעיף 8 לא ניתן לבקש חריגה מקווי בנין. הקלה זו אינה רלוונטית לאור סעיף 8 בתוכנית 4298 לעניין סטיה ניכרת מקוי בניה. הערה : המבנה המוצע חורג בפינותיו בחזית המערבית (קו בניין קידמי) כחלק מתנאים נדרש מע"ב לתקן את העמדת המבנה בתחומי קווי הבניין המותרים כחלק מתנאי להיתר. הבקשה תואמת את תכנית 4298א החלה על המקום וקובעת : סעיף 2 - מסמכי התוכנית : תשריט / נספח תנועה - מחייב תכנית בינוי (נספח 1) - מנחה וחלק מהנתונים מחייבים. סעיף 7- כפיפות : מתאר 62, תוכנית 4298. סעיף 9 - שטח לבנייני ציבור : סעיף 9 ז - בשינוי לתוכנית 4298, יהא מערך החניה העילית כמפורט בנספחים מס' 1-3. שטחים : תב"ע 4298 : מעל הקרקע : עיקרי : 15,200 שירות : 6,000 סה"כ : 21,200 מתחת לקרקע : עיקרי : 400 שירות : 2,900 סה"כ : 3,300 סה"כ שטחים תב"ע : 24,500 מ"ר מוצע :		

מעל הקרקע: עיקרי : 2,761.99 שירות : 395.80 סה"כ : 3,157.79 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 591.43 שירות : 60.22 סה"כ : 651.65 סה"כ שטחים מוצעים : 3,809.44 מ"ר קיים (ת.ב. 1997/497.02 ת.ב. 2016/287.00) : 13,862.69 מ"ר סה"כ כללי בחלקה קיים + מוצע : 17,672.13 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. תכנית 4298/4298 קבעה לכלל המגרש 400 מ"ר שטחים עיקריים בלבד מתחת לכניסה הקובעת. ע"פ היתרים קודמים נראה כי נוצלו שטחים אלו, ובבקשה הנוכחית מבוקשים 591.43 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת. לעניין ניווד השטחים התקבלה חו"ד משפטית של עו"ד יניב טיאר מיום 7/7/2023 : "ככלל, היות שבתכניות החלות, בדגש על תכנית 4298 א המאוחרת יותר, הוגדרה פריסת השטחים העיקריים ושטחי השירות וכן היקפם, מעל ומתחת לקרקע, ביחס לכל בניין ובנין, הרי שדרך המלך בהיתר תואם תכנית היא ביצוע השטחים בהתאם לאמור בתכנית. הווה אומר, שבד"כ, לצורך התרת שטחים בתת-הקרקע מעבר למכסה שהוגדרה בתכנית, תידרש פעולת ניווד הכוללת הקלה, ככל ו אין מניעה לעשות כן ע"פ הוראות התכנית ותקנות סטיה ניכרת.		

במקרה דנן, קיימת הוראת ניוד פנימית בתכנית 4298 א (שהיתה קיימת גם במתכונת התכנונית הקודמת במסגרת תכנית 4298 (ולפיה)ראו בתקנון התכנית לאחר טבלת הזכויות שבסעיף 9): הנה כי כן, ככלל תכנית 4298 א מאפשרת את שינוי שטחי הבניה המירביים לכל בניין ובניין –דהיינו ניודם, ובלבד שסה"כ שטחי הבניה במגרש 1 לא ישתנו, וזאת האישור הוועדה המקומית. הנה כי כן, ישנה אפשרות מובנית בתכנית לביצוע ניוד שטחים מבניין לבניין, וככל שמקור. השטחים המוגדלים מתחת למפלס הכניסה הקובעת נובע מניוד שטחים מבניין אחר במגרש –ניתן לעשותו בכפוף לאישור הוועדה המקומית, בכפוף לכך שאין בו כדי לגרום לאי-עמידה בהוראה אחרת של התב"ע או כדי לגרום לסטיה ניכרת מכח התכנית או תקנות סטיה ניכרת" חניה : בחלקה 6 הצמודה לחלקה 4 מצידה המערבי, מוצע ים 9 מ"ח + 1 מ"ח לנכים+2 מפר צי הורדה . מיקום החניה תואם את נספח 3 ע"פ תוכנית 4298א. טבלת מאזן חניה : שימוש : בי"ס יסודי כתה : 18 דרוש : +18 מפרץ העלאה / הורדה מתוכנן : 9 מ"ח + 1 מ"ח לנכים+2 מפר צי הורדה . *ע"פ תקן חניה 5166 ב' קו רק"ל בביצוע 50%. *החניות תוכננו ברמת שרות 1.		

השלמת תנאים : התקבלו אישורים עקרוניים אך טרם התקבלו אישורים סופיים במערכת מהגורמים להלן : דרכים, תנועה, ותברואה. לעניין זה התקבל מייל ממהנדס העיר מיום 18/9/23 : " לאור העובדה שקיימת התחייבות מפורשת של מנח"י להשלים את הטיפול הנדרש, ושלא יינתן היתר ביד עד אז- מאשר הכנסה לועדה הקרובה בהתאם לאמור" ברשות הועדה ובהמשך למייל ממהנדס העיר באם ניתן להשלים תנאים אלו כחלק מתנאים להיתר. להכרעת הועדה - באם לאשר את הבקשה לשימוש חורג עבור ביי"ס יסודי. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : ידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ- 3800 מ"ר שיבנו ב- 5 קומות במגרש ציבורי המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר יסודי. הקלה מנספח 3 בתוכנית מספר 4298 בדבר שינוי מיקום חדר הטרפו מעבר לגבולות המגרש על "דרך קיימת או מאושרת" לפי תוכנית 4298א. הקלה בדבר חריגה של 10% בקו בנין צידי ע"י בניה במרחק של 10.8 מטר במקום 12 מטר המותרים. - הקלה זו אינה רלוונטית לאור סעיף 8 בתוכנית 4298 לעניין סטיה ניכרת מקוי בניה. כחלק מתנאים להיתר נדרש מע"ב ל לתקן את העמדת המבנה בתחומי קווי הבניין המותרים. הקלה מקו בניין קדמי מאושר להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתכנית. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום התנגדויות : 12/9/2023 בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
	19/09/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 44298 תחילת תוקף : 24/03/2005 ייעוד הקרקע : שטח לבנייני ציבור מספר נספח רלוונטי תשריט / נספח תנועה - מחייב תכנית בינוי (נספח 1) - מנחה וחלק מהנתונים מחייבים. תכניות כפופות : מתאר 62, 4298. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 8 - הקלות : הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת, וכל תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתוכנית זו תיראה כסטייה נכרת. נספח בינוי נספח 1 קווי בניין אין חריגה מקווי הבנין מספר קומות 5		

גבהים		
17.45 מ'		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
3353.42 מ"ר		
שטחי שרות :		
456.02 מ"ר		
ממדים		
6		
תנאים טרם דיון		
התקבלו אישורים עקרוניים אך טרם התקבלו אישורים סופיים במערכת		
מהגורמים להלן : דרכים, תנועה, ותברואה.		
התנגדויות		
לא הוגשו התנגדויות		

חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תוכנית 4298א אשר עיקר מהותה : תוספת בניה לבניין האקדמיה למוסיקה, ובעצם הוראותיה של תוכנית 4298 ממשיכות לחול. הבקשה תואמת חלקית את תכנית 4298 החלה על המקום וקובעת : סעיף 7 - כפיפות לתכנית : מתאר 62. סעיף 8 - הקלות : הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתוכנית זו תיראה כסטיה נכרת. סעיף 10 - שטח לבניני ציבור : גובהם המירבי של המבנים לא יחרוג מהגובה המצויין בנספח מס' 3, למעט מעקה, מבני מכוונות עיליים וחדרי מדרגות ביציאה לגג. למרות האמור לעיל והאמור בסעיף 8 לעיל, תותר סטיה של עד 1 מ' בגובה הבניינים וסטיה של עד 0.5 מ' במרווחי הבניה, באישור הועדה המקומית. בשטח מגרשים חדשים 1 ו-6 יותרו השימושים הבאים : סעיף 1-חינוך. בי"ס תיכון. בבקשה שלפנינו מוצע בי"ס יסודי במיקום אשר מיועד ע"פ התוכנית החלה במקום למעונות. לעניין זה התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 7/7/23 : "לסיכום ביניים ניתן לציין, כי על פי התכניות החלות יעוד המגרש הינו לשטח לבניני ציבור, תוך שהמגרש אמור לשמש לאקדמיה למוסיקה ולמחול ע"ש רובין, ובמסגרת זאת מוגדר גם שימוש למבנה קונסרבטוריון ובי"ס תיכון הכולל אולם ספורט. הבינוי המבוקש, כפי שנמסר לנו, מבוקש בתחום שהוגדר ע"פ תכנית 4298 א' כשטחי מעונות סטודנטים - ואולם היבט זה הינו מנחה על-פי תכנית הבינוי (נספח מס' 1) ותכנית הבינוי והפיתוח (נספח מס' 2) לתכנית 4298 א'. א. 2. סיכום ומסקנות בנושא שימוש לבית ספר יסודי י		

14. לאור ניתוח הוראות התכניות החלות, ניתן לראות כי השימוש המבוקש לבית ספר יסודי אינו תואם את השימושים שהוגדרו בתכנית 4298 א', וכי הגם שבתכנית 4298 א' הוגדר שימוש לבית ספר תיכון, הרי שהשימוש המבוקש לבית ספר יסודי מתוכנן, כפי שנמסר לנו, בשטח שיועד על פי תכנית זו ונספחי הבינוי שלה למעונות סטודנטים. יחד עם זאת, הצגת הבינוי למעונות סטודנטים במגרש במסגרת נספח 1 הרלוונטי לענייננו, הינו בינוי מנחה. 15. היות שעסקינן בתכניות המייעדות את המגרש לאקדמיה למוסיקה ולמחול, היות שאין שימוש לבית ספר יסודי המוגדר בהוראות תכנית 4298 א', והיות שמבוקש להבנתנו להשתמש בשטחי בניה שהוגדרו בתכנית 4298 א' למעונות סטודנטים לטובת הקמת ביה"ס היסודי, הרי שנראה שבשלב זה לא ניתן להקים את בית הספר היסודי המבוקש כשימוש תואם תכנית, אלא נראה שיידרש "פרסום ליידוע הציבור" בעניין סטיה מנספח הבינוי המנחה (ככל שזוהי מדיניות הוועדה המקומית כאשר יש סטיה מנספח בינוי מנחה) + נקיטת הליך של שימוש חורג לצורך סטיה מהשימוש בהוראות התכנית, והכל על פי הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965- 16. יחד עם זאת, נוסף ונציין כי התבקשנו לבחון בהמשך לאמור האם ניתן יהיה להסתפק בפרסום ליידוע הציבור בלבד ולא בפרסום לשימוש חורג – לדידנו בנסיבות מקרה זה, מחד נראה כי פרסום ליידוע הציבור בלבד אינו מספק ויש להעריך כי קיים סיכון שלא יספק את ועדת הערר לו יגיע ערר לפתחה בנושא זה, אך מנגד בנסיבות עניין זה, גם לא ניתן לשלול לחלוטין אפשרות זו, ובהחלט גם ייתכן כי שימוש לבי"ס יסודי ייחשב כתואם באופן רעיוני את השימוש שהוגדר בתכנית לבית ספר תיכון, משום הקרבה הרעיונית בין השימושים, ולכן		

יותר כשימוש תואם תכנית הגם שאינו זהה במאת האחוזים לשימוש של בית ספר תיכון בקמפוס האקדמיה למוסיקה. במקרה שתוכר פרשנות כזו, אזי לא תידרש נקיטת הליך של שימוש חורג, אולם מומלץ לפרסם יידו ע הציבור בלבד בגין סטיה מנספח הבינוי המנחה– יחד עם זאת ככל שזוהי המדיניות בנושא זה בוועדה המקומית ירושלים במקרים של סטיה מנספח בינוי מנחה" עניין השימושים נידון בוועדה המחוזית, ולהלן סיכום הדברים ע"י עו"ד אלעד גונן מול מר אלבז אוריאל, כפי שנשלח במייל מיום 14/9/2023 : "אוריאל שלום, אני ועו"ד מירב הירש סיימנו שיחה עם יו"ר הוועדה המחוזית והיועצת המשפטית לוועדה. עמדת היועצת המשפטית בתחילת השיחה הייתה שלצורך הקמת בית ספר יסודי במקרקעין נדרש שינוי ייעוד באמצעות תכנית. לאחר שיח ארוך הצלחנו לשכנע כי אין צורך בתכנית נוספת, והדרישה לקידום תכנית הוחלפה בדרישה להוצאת היתר לשימוש חורג. מאחר שהיועצת המשפטית לוועדה לא הסכימה לאשר כבר כעת את תכנית הבינוי בכפוף להוצאת היתר לשימוש חורג, סוכס, בשים לב להוראות התכנית ועל מנת שלא לעכב את ההליך, כי לדיון בוועדה המקומית הקרובה יובאו בקשה להיתר בניה, בקשה לשימוש חורג ותכנית הבינוי. חשוב לציין שבמידה שמוצו כל השטחים המיועדים לבית ספר תיכון וככל שהדברים אינם מופיעים בבקשה להיתר, יש לבקש את אישור הוועדה המקומית לניוד זכויות בניה משימושים אחרים (כגון מעונות) לצורך השימוש המבוקש. סיכום הדברים מפורט בצורה ברורה במייל המצ"ב של עו"ד הירש – אנא פעלו בהתאם להנחיותיה. שימו לב כי על פי מה שכתבה מירב, אישור הוועדה המחוזית לתכנית הבינוי ולהיתר הבניה יידרש רק לעת הוצאת היתר הבניה (בהתאם להוראות התכנית)". מייל שהתקבל בתאריך 14/9/23 מעו"ד מירב הירש :		

בהמשך לשיחתנו היום עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ויו"ר הוועדה המחוזית שירה תלמי, סוכמו הדברים הבאים : תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית. תוגש בקשה לשימוש חורג לוועדה המקומית משימוש לאקדמיה למוזיקה לשימוש עבור בייס יסודי. תוגש תכנית בינוי לוועדה המקומית- יש להחריג את השטח בייעוד מתקן הנדסי משטח חצר בית הספר ולהשאיר אותו בייעוד הנדסי. יש לציין כי הוראות התכנית קובעות כי אישור הוועדה המחוזי יהיה לעת מתן היתר הבניה ולכן רצוי להגיש את תכנית הבינוי המתוקנת לאישור הוועדה המקומית ולאחר מכן תכנית הבינוי והיתר הבניה יועברו לאישור הוועדה המחוזית. בהמשך לחו"ד הנ"ל, התקיימה פגישה מיום 18/9/2023 בין מחלקת מבני ציבור והמחלקה המשפטית והיועמ"ש עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד יניב טיאר, ובה סוכם במייל ע"י עו"ד יניב טיאר כי : אנו נפעל בהתאם להנחיותיה של עו"ד אתי רוזנבלום כלומר תוגש בקשה לשימוש חורג לבית הספר היסודי. הבקשה כבר פורסמה להתנגדויות (ולא הוגשו התנגדויות) ובפרסום בוצע צוין במפורש כי השימוש המבוקש הוא לבית ספר יסודי ועל כן ובנסיבות הקיימות ניתן להסתפק בפרסום שנעשה". סה"כ שטחי הבניה המירביים יהיו 24,500 מ"ר. (כמפורט בטבלה). הערות לטבלה : השטחים המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין. שטחי הבניה אינם כוללים את הבניין הקיים, ששטחו 4650 מ"ר. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לשנות באישור הוועדה המקומית את שטחי הבניה המירביים לכל בניין ובניין, ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 לא ישתנה. תנאים למתן היתר בניה. סעיף 11- חניה :		

השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הוא שטח של חניה ציבורית. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח. החניה המקורה תהיה בהתאם למסומן בנספח 2. לעת מתן היתר הבניה יחויב מגיש ההיתר לבניה בביצוע החניה הנדרשת ע"פ תקן החניה לאותו חלק של הבניה המבוקש בהיתר, בתיאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה. סעיף 17- שטח למתקן הנדסי. מבוקשת הקלה למיקום חדר הטרפו מחוץ לגבולות המגרש. לעניין זה התקבלה חו"ד של עו"ד יניב טיאר מיום 7/7/23 : "כאמור, מבוקש למקם את חדר הטרפו בתוך תא השטח המיועד לדרך, בשונה מהוראות תכנית 4298-ו-4298 א. ככלל, תכנית 4114 שפורסמה למתן תוקף ביום 24.3.1994 (להלן: "תכנית 4114"), מאפשרת הקמת חדרי טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים לדרך ובשטחים לדרך לטיפול נופי, בתוך תחום מרחב התכנון לירושלים, וזאת לצורך ביטול תחנות שנאים על עמודים או שיפור מערכת החשמל בשכונות קיימות לצורך אספקת חשמל אמינה לצרכני חשמל קיימים, והכל בכפוף לאישור מהנדס העיר ויתר התנאים המופיעים בתכנית. ראו להלן הסעיפים הרלוונטיים מתוך תקנון תכנית 4114 : לאור האמור, לעמדתנו ככלל, ניתן למקם תחנות טרנספורמציה בתחום דרך, ככל שהקמתה. תענה על המטרות שהגדירה התכנית, ותיעשה במידות ובתנאים שהתירה התכנית, לרבות, אך לא רק – אישור מהנדס העיר ולרבות בכל הנוגע לכך שלא תיפגע יתרת ניצול השטח. בהקשר זה גם יש לבחון האם מדובר בתחנת טרפו תת-קרקעית, שיש בה כדי לקיים את העדר הפגיעה בניצול יתרת השטח. יחד עם זאת ובנוסף, לאור הוראות תכניות 4298 ו-4298 א, יידרש פרסום הקלה לשינוי		

מהוראות תכניות אלה ביחס למיקום חדר הטרפו, ההוראות בנושא קווי הבניין והכל תוך מילוי התנאי הקבוע להיתר בניה בתכנית 4298 א לתיאום עם חברת החשמל, ובחינה האם אין בהקלה זו משום סטיה ניכרת מתכנית על-פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב- 2002) להלן: "תקנות סטיה ניכרת" בנוסף, התקבל מייל מעו"ד מירב הירש במייל מתאריך: 14/9/23 "בהמשך לשיחתנו היום עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ויו"ר הוועדה המחוזית שירה תלמי.. תוגש תכנית בינוי לוועדה המקומית- יש להחריג את השטח בייעוד מתקן הנדסי משטח חצר בית הספר ולהשאיר אותו בייעוד הנדסי". יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם אילו כחלק מתנאים להיתר. יש לציין כי, במקביל מקודמת תוכנית 101-0293761 לקירוי בגין אשר מסדירה בתוכה את המתקן ההנדסי המוצע בבקשה זו. סטיה ניכרת: תוכנית 4298 סעיף 8 קבעה כי: "כל תוספת קומות, או תוספת גובה או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתוכנית זו תיראה כסטיה ניכרת". פורסמה הקלה עבור ביתן השומר המוצע מחוץ לקוי בנין עד לגובה 2.60 מ': ע"פ תקנות "סטיה ניכרת מתוכנית" (סעיף 4) נקבע כי תותר "הגדלת סטיה בקו בנין" סעיף (א) (1) (ב): "ל"ביתן שמירה ובלבד ששום חלק מהביתן לא יבלוט מעבר לגובה של 2.60 מטרים מפני הקרקע הסופיים..".		

פורסמה הקלה של 10% עבור קו בניין קידמי -מכח סעיף 8 לא ניתן לבקש חריגה מקווי בנין. הקלה זו אינה רלוונטית לאור סעיף 8 בתוכנית 4298 לעניין סטיה ניכרת מקוי בניה. הערה : המבנה המוצע חורג בפינותיו בחזית המערבית (קו בניין קידמי) כחלק מתנאים נדרש מע"ב לתקן את העמדת המבנה בתחומי קווי הבניין המותרים כחלק מתנאי להיתר. הבקשה תואמת את תכנית 4298א החלה על המקום וקובעת : סעיף 2 - מסמכי התוכנית : תשריט / נספח תנועה - מחייב תכנית בינוי (נספח 1) - מנחה וחלק מהנתונים מחייבים. סעיף 7- כפיפות : מתאר 62, תוכנית 4298. סעיף 9 - שטח לבנייני ציבור : סעיף 9 ז - בשינוי לתוכנית 4298, יהא מערך החניה העילית כמפורט בנספחים מס' 1-3. שטחים : תב"ע 4298 : מעל הקרקע : עיקרי : 15,200 שירות : 6,000 סה"כ : 21,200 מתחת לקרקע : עיקרי : 400 שירות : 2,900 סה"כ : 3,300 סה"כ שטחים תב"ע : 24,500 מ"ר מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 2,761.99 שירות : 395.80 סה"כ : 3,157.79 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : 591.43 שירות : 60.22 סה"כ : 651.65 סה"כ שטחים מוצעים : 3,809.44 מ"ר קיים (ת.ב. 1997/497.02 ת.ב 2016/287.00) : 13,862.69 מ"ר סה"כ כללי בחלקה קיים + מוצע : 17,672.13 מ"ר		

אין חריגה משטחי הבניה. תכנית 4298/4298 א קבעה לכלל המגרש 400 מ"ר שטחים עיקריים בלבד מתחת לכניסה הקובעת. ע"פ היתרים קודמים נראה כי נוצלו שטחים אלו, ובבקשה הנוכחית מבוקשים 591.43 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת. לעניין ניווד השטחים התקבלה חו"ד משפטית של עו"ד יניב טיאר מיום 7/7/2023 : "ככלל, היות שבתכניות החלות, בדגש על תכנית 4298 א המאוחרת יותר, הוגדרה פריסת השטחים העיקריים ושטחי השירות וכן היקפם, מעל ומתחת לקרקע, ביחס לכל בניין ובנין, הרי שדרך המלך בהיתר תואם תכנית היא ביצוע השטחים בהתאם לאמור בתכנית. הווה אומר, שבד"כ, לצורך התרת שטחים בתת-הקרקע מעבר למכסה שהוגדרה בתכנית, תידרש פעולת ניווד הכוללת הקלה, ככל ו אין מניעה לעשות כן ע"פ הוראות התכנית ותקנות סטיה ניכרת. במקרה דנן, קיימת הוראת ניווד פנימית בתכנית 4298 א (שהיתה קיימת גם במתכונת התכנונית הקודמת במסגרת תכנית 4298 (ולפיה)ראו בתקנון התכנית לאחר טבלת הזכויות שבסעיף 9): הנה כי כן, ככלל תכנית 4298 א מאפשרת את שינוי שטחי הבניה המירביים לכל בניין ובניין –דהיינו ניוודם, ובלבד שסה"כ שטחי הבניה במגרש 1 לא ישתנו, וזאת האישור הוועדה		

המקומית. הנה כי כן, ישנה אפשרות מובנית בתכנית לביצוע ניווד שטחים מבניין לבניין, וככל שמקור. השטחים המוגדלים מתחת למפלס הכניסה הקובעת נובע מניוד שטחים מבניין אחר במגרש –ניתן לעשותו בכפוף לאישור הוועדה המקומית, בכפוף לכך שאין בו כדי לגרום לאי-עמידה בהוראה אחרת של התב"ע או כדי לגרום לסטיה ניכרת מכח התכנית או תקנות סטיה ניכרת" חניה : בחלקה 6 הצמודה לחלקה 4 מצידה המערבי, מוצע ים 9 מ"ח + 1 מ"ח לנכים+2 מפר צי הורדה . מיקום החניה תואם את נספח 3 ע"פ תוכנית 4298א. טבלת מאזן חניה : שימוש : בי"ס יסודי כתה : 18 דרוש : 18+מפרץ העלאה / הורדה מתוכנן : 9 מ"ח + 1 מ"ח לנכים+2 מפר צי הורדה . *ע"פ תקן חניה 5166 ב' קו רק"ל בביצוע 50%. *החניות תוכננו ברמת שרות 1. השלמת תנאים : התקבלו אישורים עקרוניים אך טרם התקבלו אישורים סופיים במערכת מהגורמים להלן : דרכים, תנועה, ותברואה. לעניין זה התקבל מייל ממהנדס העיר מיום 18/9/23 : " לאור העובדה שקיימת התחייבות מפורשת של מנח"י להשלים את הטיפול הנדרש, ושלא יינתן היתר ביד עד אז- מאשר הכנסה לוועדה הקרובה בהתאם לאמור" ברשות הוועדה ובהמשך למייל ממהנדס העיר באם ניתן להשלים תנאים אלו כחלק מתנאים להיתר.		

להכרעת הועדה - באם לאשר את הבקשה לשימוש חורג עבור בי"ס יסודי. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : ידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ- 3800 מ"ר שיבנו ב- 5 קומות במגרש ציבורי המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר יסודי. הקלה מנספח 3 בתוכנית מספר 4298 בדבר שינוי מיקום חדר הטרפו מעבר לגבולות המגרש על "דרך קיימת או מאושרת" לפי תוכנית 4298א. הקלה בדבר חריגה של 10% בקו בנין צידי ע"י בניה במרחק של 10.8 מטר במקום 12 מטר המותרים. - הקלה זו אינה רלוונטית לאור סעיף 8 בתוכנית 4298 לעניין סטיה ניכרת מקוי בניה. כחלק מתנאים להיתר נדרש מע"ב ל לתקן את העמדת המבנה בתחומי קווי הבניין המותרים. הקלה מקו בניין קדמי מאושר להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתכנית. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום התנגדויות : 12/9/2023 בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
	19/09/2023	דין בועדת משנה : לאשר את

1 (שימוש : פורסמה הקלה (בנוסף להקלות נוספות שפורסמו) ל"יידוע הציבור" בדבר המבנה שימש עבור בי"ס יסודי – לא התקבלו התנגדויות. בנוסף נעשתה פניה לוועדה המחוזית (לאור סעיף 10(ו)(1) בתכנית 4298) אשר הנחתה כי, הבקשה תובא לדיון בוועדה המקומית כבקשה לשימוש חורג. במקביל מקודמת תכנית 101-0293761 קירוי בגין הכוללת את מגרש זה ומסדירה את המבוקש לעניין השטחים והשימושים. מאשרת שימוש חורג ל- 5 שנים. 2) ניוד שטחים : בסמכות הוועדה לשנות את השטחים המירביים לכל בניין ובניין מכח סעיף 10(ה) בתכנית 4298 החלה במקום. 3) השלמת תנאים לדיון : תנועה, דרכים, שפ"ע ותברואה יושלמו כחלק מתנאים להיתר.		הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
ידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ- 3800 מ"ר שיבנו ב- 5 קומות במגרש ציבורי המבנה נשוא הבקשה להיתר יישמש עבור בית ספר יסודי. הקלה מנספח 3 בתוכנית מספר 4298 בדבר שינוי מיקום חדר הטראפו מעבר לגבולות המגרש על "דרך קיימת או מאושרת" לפי תוכנית 4298. הקלה בדבר חריגה של 10% בקו בנין צידי ע"י בניה במרחק של 10.8 מטר במקום 12 מטר המותרים. הקלה מקו בניין קדמי מאושר להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתכנית.	06/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	אישור שירותי הכבאות	2
כן	אישור משרד הבריאות	3

4	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
6	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
8	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 רשות העתיקות
13	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
14	אישור חברת החשמל
15	לתקן בטופס 1 את שטח המגרש בהתאמה לתוכנית המדידה
16	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
17	ע"פ אישור שפ"ע-אישור תוכנית פיתוח ופיצוי נופי מול שלמה דניאל.
18	ע"פ אישור תברואה-יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר
19	שפ"ע-יש להגיש התחייבות כולל לשימור העצים ופיצוי נופי על סך 48,124 ש"ח
20	ע"פ הנחית שעיו גאולה במייל מיום 1.2.24 נדרש: "אישור צת"ל לתכנית התנועה שאושרה במחלקת הסדרי תנועה"
21	לתקן את נספח התנועה ל-4 מפרצים ע"פ אישור תנועה
22	ע"פ תיק מידע-החלקה צמודה לתוואי הרכבת הקלה, תנאי למתן היתר הבניה הוא תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המלצת המחלקה:

הבקשה תואמת את תכנית 1277680 החלה על המקום וקובעת:

סעיף 1.6 – שינוי לתוכניות 4298, 4298א, 209593 (יתר ההוראות שלא שונו במפורש ממשיכות לחול). כפיפות לתכנית: 25166

סעיף 1.7 – מסמכי התוכנית: הוראות ותשריט מחייבים.

סעיף 4 – מבנים ומוסדות ציבור:

סעיף 4.1.1 (1) שימושים- מבני הוראה, חינוך, ב"ס תיכון, אולם ספורט, בית ספר עירוני וכו'.

סעיף 4.1.2 הוראות:

סעיף א) בינוי:

1. בשינוי לבינוי המאושר בשטח ע"פ תכנית מס' 4298 ו- 4298 א', תותר הקמת בית ספר עירוני ואולם ספורט בחלקו הצפוני של המגרש.

2. קווי הבנין המירביים בשטח המגרש יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

3. מס' הקומות המירבי להקמת בית הספר ואולם הספורט כאמור יהיו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כמפורט בטבלה שבסעיף 5 .

4. שטחי הבניה המירביים המותרים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.

5. גובה הבנייה המירבי להקמת בית הספר כאמור יהא כמצוין בטבלה שבסעיף 5

סעיף ב) עיצוב אדריכלי :

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. יש להקפיד על תכנון מלווה רחוב בקומת הקרקע ולהימנע מיצירת קירות תמך גבוהים לכיוון הרחובות. ככל שיוצעו קירות תמך מאילוצים טופוגרפיים, יש להציעם בדירוג בהתאם להנחיות המרחביות.

3. גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות, ביחס למפלס קו קרקע טבעית.

סעיף ד) חניה :

החניה עבור ביה"ס העירוני תהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ותתואם עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בעיריית ירושלים

ראה סעיף 4.1.2 ה' להלן.

סעיף ה) תנאים בהליך הרישוי :

1 (א) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו

(ב) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, תכנון

חצרות ומפלסיהן.

סעיף ו) הנחיות מיוחדות :

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 4298 ו-4298 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס-101-1277680 זו, לרבות הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה, חניה, שימושים, שטחי בניה וכדומה, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.

סעיף 5 : טבלת שטחים :

סה"כ שטחי הבניה עבור ביה"ס עירוני 4000 מ"ר (כמפורט בטבלה).

סה"כ שטחי הבניה המירביים למגרש 101 יהיו : 33,150 מ"ר. (כמפורט בטבלה).

גובה מעל הכניסה הקובעת לבי"ס עירוני : 795 הערה (4) : מפלס הגובה המירבי מתייחס לגובה פני הגג. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ' עד 60% משטח הגג.

מס' קומות לבי"ס עירוני : מעל הכניסה הקובעת : 5, מתחת לכניסה הקובעת : 4

קו בנין : כמסומן בתשריט. הערה (5) : במסומן בתשריט.

הוראות טבלה 5 :

ניתן יהיה לשנות, באישור הוועדה המקומית, את שטחי הבנייה המירביים לכל בנין ובנין, ובתנאי שסה"כ שטחי הבנייה המירביים לא ישתנו .

סעיף 7.1 : שלבי ביצוע- שלביות הביצוע תואם עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה .

הבקשה תואמת את תוכנית 4298 לעניין הסעיפים הבאים, אשר ממשיכים לחול :

הערות לטבלת שטחים :

שטחי הבניה אינם כוללים את הבנין הקיים, ששטחו 4650 מ"ר.

תנאים למתן היתר בניה.

בתנאים למתן היתר בתוכנית 4298 סעיף ו (1) נכתב כי נדרש : "אישור הוועדה המחוזית לכל בינוי בשטח מגרש חדש מס' 1"

לעניין סעיף זה התקבלה חו"ד אמי מיום 18/8/2024 : (מתויק בארכיב האופטי)

" לדעתי היות והבינוי לא השתנה בין ההיתר לשימור חורג לבין ההיתר החדש – אז לא צריך אישור חדש .

לגבי אולם הספורט היות והוא לא הוצג בהיתר – יש לקבל אישור " .

סעיף 17- שטח למתקן הנדסי .

לידיעת הוועדה : שטחי חדר הטרפו קטנו מאלו שהוצגו ואושרו בועדה מיום 19/9/23 .

שטחים :

עדכון שטחים לאחר דיון 1 - (סה"כ 3,809.44 מ"ר)

הערה : תוכנית 1277680 הסדירה את עניין השטחים, יש מעט שינויים מהגשה קודמת, אך אין חריגה מסך השטחים המותרים.

מדיון ראשון היתוספו כ-60 מ"ר.

תוכנית 1277680 :

מעל הקרקע: עיקרי: 2900 שירות: 400 סה"כ: 3,300 מ"ר

מתחת לקרקע: עיקרי: 600 שירות: 100 סה"כ: 700 מ"ר

סה"כ שטחים: 4,000 מ"ר.

מוצע:

מעל הקרקע: עיקרי: 2745.07 שירות: 436.82 סה"כ: 3181.89 מ"ר

מתחת לקרקע: עיקרי: 624.31 שירות: 63.51 סה"כ: 687.82 מ"ר

סה"כ שטחים: 3,869.71 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה:

בדיון הראשון אושרו בוועדה:
בחלקה 6 הצמודה לחלקה 4 מצידה המערבי, מוצעים 9 מ"ח + 1 מ"ח לנכים + 2 מפרצי הורדה.

כעת מבוקש חניה בחלקה 6 הצמודה לחלקה 4 מצידה המערבי, מוצעים 7 מ"ח + 1 מ"ח לנכים + 4 מפרצי הורדה.

טבלת מאזן חניה:

שימוש: בית ספר יסודי

תקן: 1:1 + מפרץ הורדה, כיתות: 18,

דרוש: 18 + מפרץ הורדה.

מתוכנן: 7 מ"ח + 1 חניית נכה + 4 מפרצי העלאה והורדה.

הערות לטבלה:

- על פי תקן חניה 5166ב, סעיף 14.6.1 ג, קו רק"ל בביצוע 50%.

- מפרצי העלאה והורדה מוגבלים בשעות, ניתן לספור כמקומות חניה.

- החניות תוכננו ברמת שרות 1.

התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 10/3/2025:

" אין התנגדות לתוכנית .

עבור ביי"ס יסודי 18 כיתות דרוש 9 מ"ח עפ"י תקן מופח רק"ל.
מוצע 8 מ"ח מתוכם 1 נכה + 4 הורדה והעלאה בשעות בזכות דרך ללא זיקה פרטית לחלקה.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנ ית ותוכנית הסדרי תנועה חתומה.

אישור קודם מתאריך 24/12/24 מבוטל" .

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2023/0462.00</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, גן ילדים
מהות בקשה	גן ילדים דו קומתי, 3 כיתות שביל גישה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל פרץ חנן
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ברניקי 6 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	13	כן
30171	158	כן
30171	135	כן
30171	134	כן
30171	98	כן

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

תאור הבקשה

בשכונת גוננים בגוש 30171 חלקות 98,158 (חלקה ארעית 65) 134,135, ברח' ברניקי 6, מוצע מבנה חדש דו קומתי אשר ישמש כגן ילדים, 3 כיתות. המבנה מוצע בחלקה כלואה (בין מבני מגורים).

הכניסה למתחם הינה מצידה המערבי לחלקה מרח' ברניקי ותתאפשר רגלית בלבד ע"י מדרגות ורמפה בשל היותה חלקה כלואה.

המבנה מוצע בצידה הצפון-מזרחי של החלקה והכניסה הראשית למבנה מוצעת מצידה הצפוני.

שביל הפיתוח המוצע, חלקו נמצא על "דרך קיימת או מאושרת" ובחלקו מוצע על "דרך מוצעת/הרחבה" ע"פ תוכנית 2696 החלה במקום.

שביל זה מתחבר מצידו האחד לכביש ממערב, ומצידו השני למדרגות המובילות לזיקת הנאה-שביל הולכי רגל ממזרח.

תכנית קומת קרקע מפלס $+723.90 = -0.00$: מבואת כניסה חיצונית, 2 כיתות גן, כל כיתה כוללת : ממ"מ, מטבחון, ח. שירותים ויציאה לחצר. מעלית ומדרגות המאפשרות גישה לכיתת הגן העליונה.

תכנית קומה א מפלס $+727.70 = +3.80$ מבואה פנימית, מעלית מדרגות, כיתת גן הכוללת : ממ"מ, מטבחון, ח. שירותים ויציאה לחצר/מרפסת גג עם מדרגות מילוט למפלס התחתון.

תכנית גג מפלס $+731.20 = +7.30$ גג טכני שטוח.

שטחים : שטח עיקרי : 395.94 מ"ר

שטח שרות : 101.35 מ"ר

סה"כ שטחים 497.29 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : מדובר בחלקה כלואה ללא גישה מוטורית, לכן החניה מוצעת מעבר לגבולות המגרש, על דרך קיימת.

מוצעים 3 מפרצי העלאה והורדה + חניית נכה ברחוב ברניקי, מחוץ לגבולות המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
21/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	חוות דעת אדריכלית
	הבקשה תואמת חלקית את תכנית 2696 החלה על המקום וקובעת :
	סעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. לאור כפיפותה הוכנה ואושרה בוועדה ת.בינוי 427 ב'.
	סעיף 10 - שטח להקמת בנין ציבורי.
	סעיף 15- דרכים : (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ד)השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בשחור, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. התוכנית לא קבעה קווי בנין למגרש. ע"פ המידע התכנוני סומן קו בנין 4 מ' בצד המערבי והדרומי של החלקה הגובל עם אזור מגורים, בהתאם לתוכנית 2696. לעניין זה הוגשה הקלה. לידיעת הועדה: נדרש מע"ב לתקן בהרמוניקה את קונטור גבולות המגרש וקו הבניין הדרומי, בהתאמה לתיק המידע. ע"פ החלטת צוות מיום 12/5/24 התיקון יבוצע רק לאחר הועדה כחלק מתנאים להיתר, כיון שהתיק עבר פרסום. יש לציין כי אין חריגה מהגבולות המותרים. תוכנית בינוי: תכנית 427ב' נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 23/11/22. הבקשה תואמת את תוכנית בינוי 427ב' שהוגשה לצורך קביעת גובה, קווי בנין, שימושים ושטחים. שימושים: 3 גנ"י המוצעים ב-2 קומות. שטחים-מוצע: שטח עיקרי: 470.87 מ"ר שטח שרות: 27 מ"ר סה"כ שטחים: 497.87 מ"ר פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי. שטחים: תכנית 2696 לא קבעה שטחי בניה. תוכנית בינוי 427 ב: מעל הקרקע: עיקרי: 470.87 שירות: 27 סה"כ: 497.87 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי: / שירות: / סה"כ: / סה"כ שטחים: 497.87 מ"ר. מוצע:		

מעל הקרקע: עיקרי : 395.94 שירות : 101.35 סה"כ : 497.29 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : / שירות : / סה"כ : / סה"כ שטחים מוצעים : 497.29 מ"ר . אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מדובר בחלקה כלואה ללא גישה מוטורית, לכן החניה מוצעת מעבר לגבולות המגרש, על דרך קיימת. לעניין זה הוגשה הקלה. מוצעים 3 מפרצי העלאה והורדה + חניית נכה. טבלת מאזן חניה : שימוש : גנ"י, כיתות : 3, שטח עיקרי : 396 מ"ר, דרוש : 1:1 או 1:40 הגבוה מביניהם + מפרץ הורדה. סה"כ דרוש : 10 מ"ח + מפרץ הורדה. מתוכנן : 3 מפרצי העלאה והורדה + חניית נכה. מבוקש פטור מחניות לגנ"י בהתאם לסעיף 14.6.3 ב', ע"פ תוכנית 5166ב. התקבלה חו"ד מח' התנועה מתאריך 5/3/24 : " אין התנגדות לתכנית עבור 3 כיתות גן ילדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן . על פי סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני ילדים . מוצע 3 מפרצי הורדה והעלאה + חניית נכה ברחוב ברניקי תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסורקה בארכיב . תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית . (4 להכרעת הוועדה :		

על פי סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני ילדים. (5 פרסום : הבקשה פורסמה ע"פ הנוסח : (1 הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בניין צידי ואחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ" במקום 4 מ" המותרים. (2 הקלה מהוראות תכנית 5166 ס" 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "הדרך קיימת או מאושרת" עפ"י תכנית 2969. (3 יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 497.29 מ"ר שיבנה בשתי קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור גן ילדים דו קומתי, 3 כיתות וכן פיתוח שביל גישה בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 427ב' שאושרה בתאריך 23/11/2022 לאחר פרסום יש 3 מתנגדים הטוענים לעניין : היקף מבני הציבור באזור נראה חריג, ללא שיתוף והתייעצות עם הציבור לגבי הפרוגרמה הנדרשת באזור, יש באזור מספר גנ"י, ותוספת של גנים נוספים יגדילו את הצפיפות בשכונה, ועדיף שגנים חדשים ירוכזו במקום מרכזי וייבנו לגובה מעל גנ"י קיימים. רחוב ברניקי הינו רחוב חד סיטרי וצר, ויוצר השלכות קשות על התנועה, התחבורה והחניות, וכן על תשתיות. הרחובות הסמוכים גם ככה עמוסים, ובנוסף, רחוב ברניקי פקוק ועמוס כבר כיום, חלק ניכר מהחניות הינן חניות נכים, רחוב ברניקי יאבד 3 חניות קיימות לטובת חניות "נשק וסע", בגנים הסמוכים אין חניות כאלו. אלא רק בבתי הספר. רוצים לודא כי סביב גנ"י המעברים והשבילים הציבוריים להולכי רגל יהיו מוגשים. וחצרות גנ"י יהיו פתוחים לתושבים בשעות אחה"צ, רוצים לשמור על הריאות הירוקות באזור. תשובת ע"ב : לבקשה להיתר בעריכתי הוגשו התנגדויות מ3 גורמים : רוס חננאל, מאייר יעקב דיירי האיזור וממלי ששון מהמנהל הקהילתי . אתן כאן מענה מסודר בהתאם לנושאים שהועלו בכל חוות הדעת : שילוב הפונקציה במרקם העירוני :		

המגרש הינו מגרש "חוס" בייעוד מבנה ציבור, הפרוגרמה נקבעת ע"פ אגף תכנון עיר, ועומדת בתנאי התכנית שבתוקף. ההחלטה איזה פונקציה ספציפית תתקיים במגרש מתקבלת על בסיס חישוב צרכים עירוניים במכלול האורבני של השכונה. שטח חצר של כיתת גן הינו 175 מ"ר, דבר המקשה שילוב פונקציה כזאת מעל מבנים קיימים . חניה ותנועה של רכבים ברחוב : הרוב המוחלט של הילדים יגיעו ברגל במערך השבילים, ולמרות זאת הוקצו 3 חניות נשק וסע שיהיו פעילות בשעות מסויימות ובימי לימודים בלבד. בשאר הימים חניות אלו יועמדו לרשות התושבים. בוצע תיאום מול חניות הנכים הקיימות ברחוב. המעבר הקיים יונגש ויחובר לשביל המערבי ומשם לדרומי לבי"ס ממ"ד גוננים. מחסור בשטחים ירוקים : לאחרונה שופצה והונגשה גינת הורקניה במרחק 20 מ' מהמגרש לטובת שטחים ירוקים. כיום המגרש הינו שטח בור ואינו משמש לשום מטרה. וביעוד שלו מיועד למבנה ציבור שמייעד אותו בכל מצב למבנה ולא לשטח ירוק. הדרישה להנגשה של שבילים נוספים במרחב צריכה להיות מופנית לאגף המתאים בעירייה ואין להם שום קשר לגנים. פתיחת חצרות גנים לציבור אחה"צ אינה אפשרית בגני ילדים - רק במגרשי ספורט של בתי ספר. תכנית בינוי : 427ב' נדונה ו אושרה בתאריך 23/11/2022 בתנאים : "תנאי לתעודת גמר לגנ"י יהיה ביצוע בפועל של המעבר הקיים בחלק הצפוני של התכנית לרבות הנגשה כפי שמוצע בתכנית הבינוי מחזית רח' ברניקי". במסגרת פרסום הבקשה פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים. לידיעת הועדה : בתיק הנ"ל הוחלפו האדריכלים. האדריכל ישראלביץ דני, התפטר רישמית מהטיפול בתיק, לאחר תהליך הפרסום. ובמקומו נכנס האדריכל פרץ חנן כעורך בקשה נוכחי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980	21/04/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מבנה ציבור תכניות כפופות: תכנית מתאר 62'. לאור כפיפותה הוכנה ואושרה בוועדה ת.בינוי 427 ב'. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן קווי בניין התוכנית לא קבעה קווי בנין. מספר קומות 2 קומות גבהים גובה פ.ב. +7.30 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים: 395.94 מ"ר שטחי שרות: 101.35 מ"ר		

מממ"ם 3 תנאים טרם דיון הושלמו התנגדויות לאחר פרסום יש 3 מתנגדים. חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת חלקית את תכנית 2696 החלה על המקום וקובעת: סעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. לאור כפיפותה הוכנה ואושרה בוועדה ת.בינוי 427 ב'. סעיף 10 - שטח להקמת בנין ציבורי. סעיף 15- דרכים: (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים. (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בשחור, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. התוכנית לא קבעה קווי בנין למגרש. ע"פ המידע התכנוני סומן קו בנין 4 מ' בצד המערבי והדרומי של החלקה הגובל עם אזור מגורים, בהתאם לתוכנית 2696. לעניין זה הוגשה הקלה. לידיעת הועדה: נדרש מע"ב לתקן בהרמוניקה את קונטור גבולות המגרש וקו הבניין הדרומי, בהתאמה לתיק המידע. ע"פ החלטת צוות מיום 12/5/24 התיקון יבוצע רק לאחר הועדה כחלק מתנאים להיתר, כיון שהתיק עבר פרסום. יש לציין כי אין חריגה מהגבולות המותרים.		

תוכנית בינוי : תכנית 427ב' נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 23/11/22 . הבקשה תואמת את תוכנית בינוי 427ב שהוגשה לצורך קביעת גובה, קווי בנין, שימושים ושטחים. שימושים : 3 גנ"י המוצעים ב-2 קומות. שטחים-מוצע : שטח עיקרי : 470.87 מ"ר שטח שרות : 27 מ"ר סה"כ שטחים : 497.87 מ"ר פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי. שטחים : תכנית 2696 לא קבעה שטחי בניה. תוכנית בינוי 427 ב : מעל הקרקע : עיקרי : 470.87 שירות : 27 סה"כ : 497.87 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : / שירות : / סה"כ : / סה"כ שטחים : 497.87 מ"ר . מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 395.94 שירות : 101.35 סה"כ : 497.29 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : / שירות : / סה"כ : / סה"כ שטחים מוצעים : 497.29 מ"ר . אין חריגה משטחי הבניה. חניה :		

מדובר בחלקה כלואה ללא גישה מוטורית, לכן החניה מוצעת מעבר לגבולות המגרש, על דרך קיימת. לעניין זה הוגשה הקלה. מוצעים 3 מפרצי העלאה והורדה + חניית נכה. טבלת מאזן חניה : שימוש : גנ"י, כיתות : 3, שטח עיקרי : 396 מ"ר, דרוש : 1:1 או 1:40 הגבוה מביניהם + מפרץ הורדה. סה"כ דרוש : 10 מ"ח + מפרץ הורדה. מתוכנן : 3 מפרצי העלאה והורדה + חניית נכה. מבוקש פטור מחניות לגנ"י בהתאם לסעיף 14.6.3 ב', ע"פ תוכנית 5166. התקבלה חו"ד מח' התנועה מתאריך 5/3/24 : " אין התנגדות לתכנית עבור 3 כיתות גן ילדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן . על פי סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני ילדים . מוצע 3 מפרצי הורדה והעלאה + חניית נכה ברחוב ברניקי תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסורקה בארכיב . תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית . (4 להכרעת הוועדה : על פי סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני ילדים . (5 פרסום : הבקשה פורסמה ע"פ הנוסח : (1 הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בניין צידי ואחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ" במקום 4 מ" המותרים. (2 הקלה מהוראות תכנית 5166 ס" 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "הדרך קיימת או מאושרת" עפ"י תכנית 2969. (3 יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 497.29 מ"ר שיבנה בשתי קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור גן ילדים דו קומתי, 3 כיתות וכן פיתוח שביל גישה בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 427' שאושרה בתאריך 23/11/2022		

לאחר פרסום יש 3 מתנגדים הטוענים לעניין : היקף מבני הציבור באזור נראה חריג, ללא שיתוף והתייעצות עם הציבור לגבי הפרוגרמה הנדרשת באזור, יש באזור מספר גנ"י, ותוספת של גנים נוספים יגדילו את הצפיפות בשכונה, ועדיף שגנים חדשים ירוכזו במקום מרכזי ויבנו לגובה מעל גנ"י קיימים. רחוב ברניקי הינו רחוב חד סיטרי וצר, ויוצר השלכות קשות על התנועה, התחבורה והחניות, וכן על תשתיות. הרחובות הסמוכים גם ככה עמוסים, ובנוסף, רחוב ברניקי פקוק ועמוס כבר כיום, חלק ניכר מהחניות הינן חניות נכים, רחוב ברניקי יאבד 3 חניות קיימות לטובת חניות "נשק וסע", בגנים הסמוכים אין חניות כאלו. אלא רק בבתי הספר. רוצים לודא כי סביב גנ"י המעברים והשבילים הציבוריים להולכי רגל יהיו מוגשים. וחצרות גנ"י יהיו פתוחים לתושבים בשעות אחה"צ, רוצים לשמור על הריאות הירוקות באזור. תשובת ע"ב : לבקשה להיתר בעריכתי הוגשו התנגדויות מ3 גורמים : רוס חננאל, מאייר יעקב דיירי האיזור וממלי ששון מהמנהל הקהילתי . אתן כאן מענה מסודר בהתאם לנושאים שהועלו בכל חוות הדעת : שילוב הפונקציה במרקם העירוני : המגרש הינו מגרש "חום" בייעוד מבנה ציבור, הפרוגרמה נקבעת ע"פ אגף תכנון עיר, ועומדת בתנאי התכנית שבתוקף. ההחלטה איזה פונקציה ספציפית תתקיים במגרש מתקבלת על בסיס חישוב צרכים עירוניים במכלול האורבני של השכונה. שטח חצר של כיתת גן הינו 175 מ"ר, דבר המקשה שילוב פונקציה כזאת מעל מבנים קיימים . חניה ותנועה של רכבים ברחוב : הרוב המוחלט של הילדים יגיעו ברגל במערך השבילים, ולמרות זאת הוקצו 3 חניות נשק וסע שיהיו פעילות בשעות מסוימות ובימי לימודים בלבד. בשאר הימים חניות אלו יועמדו לרשות התושבים. בוצע תיאום מול חניות הנכים הקיימות ברחוב . המעבר הקיים יונגש ויחובר לשביל המערבי ומשם לדרומי לבי"ס ממ"ד גוננים . מחסור בשטחים ירוקים : לאחרונה שופצה והוגשה גינת הורקניה במרחק 20 מ' מהמגרש לטובת שטחים ירוקים . כיום המגרש הינו שטח בור ואינו		

משמש לשום מטרה . וביעוד שלו מיועד למבנה ציבור שמייעד אותו בכל מצב למבנה ולא לשטח ירוק . הדרישה להנגשה של שבילים נוספים במרחב צריכה להיות מופנית לאגף המתאים בעירייה ואין להם שום קשר לגנים . פתיחת חצרות גנים לציבור אחה"צ אינה אפשרית בגני ילדים - רק במגרשי ספורט של בתי ספר . תכנית בינוי : 427'ב' נדונה ו אושרה בתאריך 23/11/2022 בתנאים : "תנאי לתעודת גמר לגנ"י יהיה ביצוע בפועל של המעבר הקיים בחלק הצפוני של התכנית לרבות הנגשה כפי שמוצע בתכנית הבינוי מחזית רח' ברניקי". במסגרת פרסום הבקשה פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים. לידיעת הועדה : בתיק הנ"ל הוחלפו האדריכלים. האדריכל ישראלביץ דני, התפטר רישמית מהטיפול בתיק, לאחר תהליך הפרסום. ובמקומו נכנס האדריכל פרץ חנן כעורך בקשה נוכחי.		
(1) הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בניין צידי ואחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ"מ במקום 4 מ"מ המותרים. (2) הקלה מהוראות תכנית 5166 ס" 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "הדרך קיימת או מאושרת" עפ"י תכנית 2969. (3) יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 497.29 מ"ר שיבנה בשתי קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור גן ילדים דו קומתי, 3 כיתות וכן פיתוח שביל גישה בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 427'ב' שאושרה בתאריך 23/11/2022.	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2

3	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כ
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 משרד הבריאות	כ
13	אישור חברת החשמל	
14	אישור רשות העתיקות	
15	לתקן צבע שביל זיקת ההנאה רק לאזור המבוקש. כל השאר בשחור לבן-ע"פ ההערה הידנית	
16	הסדרת שירות קווי הבנין בהתאם לתיק מידע	
17	בגבול המגרש קיימים עמודי תאורה עירוניים יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור(שפ"ע)	
18	לתקן בטופס 1 את שם האדריכל שהוחלף	
19	להראות את תכנון הדרישה למאגר מים וחדר משאבות	
20	שפ"ע - הגשת התחייבות בסך כולל של 68,169 ₪ בעבור שימור והעתקת העצים (67,448 ₪ שימור, 721 ₪ העתקה)	
21	אישור חוזר תברואה	
22	תיקון קונטור גבולות המגרש וקו בנין דרומי בהתאם לתיק מידע	
23	שפ"ע - חתימת שפ"ע על פיתוח זיקת הנאה (הערת נכסים)	
24	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 48,615 ₪	
25	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

חוות דעת אדריכלית

הבקשה תואמת חלקית את תכנית 2696 החלה על המקום וקובעת:

סעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. לאור כפיפותה הוכנה ואושרה בוועדה ת.בינוי 427 ב'.

סעיף 10 - שטח להקמת בנין ציבורי.

סעיף 15- דרכים: (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בשחור, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

התוכנית לא קבעה קווי בנין למגרש. ע"פ המידע התכנוני סומן קו בנין 4 מ' בצד המערבי והדרומי של החלקה הגובל עם אזור מגורים, בהתאם לתוכנית 2696.

לעניין זה הוגשה הקלה.

לידיעת הועדה: נדרש מע"ב לתקן בהרמוניקה את קונטור גבולות המגרש וקו הבניין הדרומי, בהתאמה לתיק המידע.

ע"פ החלטת צוות מיום 12/5/24 התיקון יבוצע רק לאחר הועדה כחלק מתנאים להיתר, כיון שהתיק עבר פרסום.

יש לציין כי אין חריגה מהגבולות המותרים.

תוכנית בינוי:

תכנית 427ב' נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 23/11/22.

הבקשה תואמת את תוכנית בינוי 427ב' שהוגשה לצורך קביעת גובה, קווי בנין, שימושים ושטחים.

שימושים: 3 גנ"י המוצעים ב-2 קומות.

שטחים-מוצע: שטח עיקרי: 470.87 מ"ר

שטח שרות: 27 מ"ר

סה"כ שטחים: 497.87 מ"ר

פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי.

שטחים: תכנית 2696 לא קבעה שטחי בניה.

תוכנית בינוי 427 ב:

מעל הקרקע: עיקרי: 470.87 שירות: 27 סה"כ: 497.87 מ"ר

מתחת לקרקע: עיקרי: / שירות: / סה"כ: /

סה"כ שטחים: 497.87 מ"ר.

מוצע:

מעל הקרקע: עיקרי: 395.94 שירות: 101.35 סה"כ: 497.29 מ"ר

מתחת לקרקע: עיקרי: / שירות: / סה"כ: /

סה"כ שטחים מוצעים: 497.29 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

מדובר בחלקה כלואה ללא גישה מוטורית, לכן החניה מוצעת מעבר לגבולות המגרש, על דרך קיימת. לעניין זה הוגשה הקלה.

מוצעים 3 מפרצי העלאה והורדה + חניית נכה.

טבלת מאזן חניה :

שימוש : גנ"י, כיתות : 3, שטח עיקרי : 396 מ"ר, דרוש : 1:1 או 1:40 הגבוה מביניהם + מפרץ הורדה.

סה"כ דרוש : 10 מ"ח + מפרץ הורדה.

מתוכנן : 3 מפרצי העלאה והורדה + חניית נכה.

מבוקש פטור מחניות לגנ"י בהתאם לסעיף 14.6.3 ב', ע"פ תוכנית 5166.

התקבלה חו"ד מח' התנועה מתאריך 5/3/24 :

" אין התנגדות לתכנית

עבור 3 כיתות גן ילדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן .
על פי סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני ילדים .
מוצע 3 מפרצי הורדה והעלאה + חניית נכה ברחוב ברניקי

תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסורקה בארכיב .

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית .

4) להכרעת הוועדה :
על פי סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני ילדים.

5) פרסום : הבקשה פורסמה ע"פ הנוסח :

1) הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בניין צידי ואחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ" במקום 4 מ" המותרים.

2) הקלה מהוראות תכנית 5166 ס" 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "הדרך קיימת או מאושרת" עפ"י תכנית 2969.

3) יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 497.29 מ"ר שיבנה בשתי קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור גן ילדים דו קומתי, 3 כיתות וכן פיתוח שביל גישה בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 427ב' שאושרה בתאריך 23/11/2022

לאחר פרסום יש 3 מתנגדים הטוענים לעניין:

היקף מבני הציבור באזור נראה חריג, ללא שיתוף והתייעצות עם הציבור לגבי הפרוגרמה הנדרשת באזור, יש באזור מספר גני, ותוספת של גנים נוספים יגדילו את הצפיפות בשכונה, ועדיף שגנים חדשים ירוכזו במקום מרכזי וייבנו לגובה מעל גני קיימים.

רחוב ברניקי הינו רחוב חד סיטרי וצר, ויוצר השלכות קשות על התנועה, התחבורה והחניות, וכן על תשתיות. הרחובות הסמוכים גם ככה עמוסים, ובנוסף, רחוב ברניקי פקוק ועמוס כבר כיום, חלק ניכר מהחניות הינן חניות נכים,

רחוב ברניקי יאבד 3 חניות קיימות לטובת חניות "נשק וסע", בגנים הסמוכים אין חניות כאלו. אלא רק בבתי הספר.

רוצים לודא כי סביב גני המעברים והשבילים הציבוריים להולכי רגל יהיו מונגשים. וחצרות גני יהיו פתוחים לתושבים בשעות אחה"צ,

רוצים לשמור על הריאות הירוקות באזור.

תשובת ע"ב:

לבקשה להיתר בעריכתי הוגשו התנגדויות מ 3 גורמים : רוס חננאל, מאיר יעקב דיירי האיזור וממלי ששון מהמנהל הקהילתי .

אתן כאן מענה מסודר בהתאם לנושאים שהועלו בכל חוות הדעת

: שילוב הפונקציה במרקם העירוני :

המגרש הינו מגרש "חום" ביעוד מבנה ציבור, הפרוגרמה נקבעת ע"פ אגף תכנון עיר, ועומדת בתנאי התכנית שבתוקף. ההחלטה איזה פונקציה ספציפית תתקיים במגרש מתקבלת על בסיס חישוב צרכים עירוניים במכלול האורבני של השכונה. שטח חצר של כיתת גן הינו 175 מ"ר, דבר המקשה שילוב פונקציה כזאת מעל מבנים קיימים

. חניה ותנועה של רכבים ברחוב

: הרוב המוחלט של הילדים יגיעו ברגל במערך השבילים, ולמרות זאת הוקצו 3 חניות נשק וסע שיהיו פעילות בשעות מסוימות ובימי לימודים בלבד. בשאר הימים חניות אלו יועמדו לרשות התושבים. בוצע תיאום מול חניות הנכים הקיימות ברחוב. המעבר הקיים יונגש ויחובר לשביל המערבי ומשם לדרומי לבי"ס ממ"ד גונים .

מחסור בשטחים ירוקים :

לאחרונה שופצה והונגשה גינת הורקניה במרחק 20 מ' מהמגרש לטובת שטחים ירוקים . כיום המגרש הינו שטח בור ואינו משמש לשום מטרה . וביעוד שלו מיועד למבנה ציבור שמיעד אותו בכל מצב למבנה ולא לשטח ירוק . הדרישה להנגשה של שבילים נוספים במרחב צריכה להיות מופנית לאגף המתאים בעירייה ואין להם שום קשר לגנים . פתיחת חצרות גנים לציבור אחה"צ אינה אפשרית בגני ילדים - רק במגרשי ספורט של בתי ספר .

תכנית בינוי : 427ב' נדונה ו אושרה בתאריך 23/11/2022 בתנאים :
"תנאי לתעודת גמר לגנ"י יהיה ביצוע בפועל של המעבר הקיים בחלק הצפוני של התכנית
לרבות הנגשה כפי שמוצע בתכנית הבינוי מחזית רח' ברניקי".
במסגרת פרסום הבקשה פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

לידיעת הועדה : בתיק הנ"ל הוחלפו האדריכלים.

האדריכל ישראל ביץ דני, התפטר רישמית מהטיפול בתיק, לאחר תהליך הפרסום. ובמקומו
נכנס האדריכל פרץ חנן כעורך בקשה נוכחי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2022/0400.00</u>
מספר סידורי	<u>79</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי
מהות בקשה	ישיבה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת תפארת ברוך תפארת ברוך
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הצדיק משטפנשט , רמת שלמה רמת שלמה,
רח' הצדיק משטפנשט

גוש	חלקה	בשלמות
30616	200	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11085	תחילת תוקף	26/11/2013			
1973א	תחילת תוקף	25/04/1991			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
233296	תחילת תוקף	25/07/2015			
3000ב	תחילת תוקף	18/07/1991			

תאור הבקשה

בשכונת רמת שלמה, ברחוב הצדיק משטפנשט, בגוש 30616 חלקה 200 מגרש 207

הוגשו 2 בקשות להיתר:

ת.ב. 2019/209 - בשנת 2019 - בצידו הדרומי של המגרש - בקשה להצבת מבנים יבילים עבור ישיבה - הבקשה טרם נדונה ולא התקדמה.

ת.ב. 2020/125 - בצידו הצפוני של המגרש - הוגשה בקשה להקמת מבנה עבור ישיבת "דעת תורה" לאחר דיון בשלב השלמת תנאים להיתר.

כעת מוגשת בקשה להקמת מבנה בן 4 קומות עבור ישיבה עם פנימייה בצידה הדרום מערבי של החלקה

הכניסה למבנה מדרום החלקה מרחוב הרב שלום אלשיך הלוי .

מוצעות 2 כניסות למבנה במפלס 3.60- ובמפלס 0.00.

הבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 19/07/2023.

במסגרת השלמת תנאים להיתר נתבקשו מחב' הגיחון להוסיף ח. משאבות ומאגר מים.

לאור זאת, כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר עבור תוספת של 80.98 מ"ר.

מוצע מאגר מים

תכנית חדר משאבות מאגר מים מפלס 710.10+ = -5.40 :
מדרגות, מבואת כניסה, מאגר מים, חדר משאבות.

שטחים :

שטח שירות מוצע לחישוב בבקשה זו : 80.98 מ"ר עבור חדר משאבות + מבואת כניסה + מדרגות.
שטח שירות לא לחישוב : מאגר מים – 93 מ"ר.

סה"כ שטח מאושר + מוצע בבקשה זו : 2,319.47 מ"ר.
אין חריגה משטחי הבניה.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
21/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים על המקום חלה תכנית 11085 משנת 2013 הקובעת : (א) בסעיף 1.6.1 כפיפות לתכנית 5166ב' (ב) בסעיף 4.6 שטח למבנים ומוסדות ציבור. (ג) בסעיף 4.6.2(א) קובעת את השימוש במגרש 207 עבור ישיבה ובי"כ. (ד) בסעיף 4.6.2(ה) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס הוועדה או מי מטעמו. התכנית אושרה ע"י ענת קליינמן. שטחים : שטחים עפ"י תכנית 11085 : עיקרי 13,366 מ"ר, שירות 4,010 מ"ר. סה"כ 17,376 מ"ר סה"כ שטח שאושר בוועדה ב-19/7/23 :

עיקרי: 1,937.26 מ"ר שירות: 304.23 מ"ר סה"כ: 2,238.49 מ"ר שטח שירות מוצע לחישוב בבקשה זו: 80.98 מ"ר עבור חדר משאבות + מבואת כניסה + מדרגות. שטח שירות לא לחישוב: מאגר מים – 93 מ"ר. סה"כ שטח מאושר + מוצע בבקשה זו: 2,319.47 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3000ב תחילת תוקף: 18/07/1991 ייעוד הקרקע: מבני"צ תכניות כפופות: 5166ב' האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא קווי בניין הבקשה מוצעת בתחומי קווי הבניין מספר קומות	21/04/2025	חוות דעת תכנונית

4 שאושרו בדיון הראשון בתאריך 19/07/2023 שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי שאושר בוועדה ב-19/7/23: עיקרי : 1,937.26 מ"ר. בבקשה כעת לא מוצע שטח עיקרי שטחי שרות : שטח שירות מוצע לחישוב בבקשה זו : 80.98 מ"ר עבור חדר משאבות + מבואת כניסה + מדרגות. תנאים טרם דיון לא רלוונטי, הבקשה נדונה ואושרה בוועדה וכעת חוזרת לעדכון שטחים שהתווספו לאור דרישת חב' הגיחון. חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 11085 משנת 2013 הקובעת : (א) בסעיף 1.6.1 כפיפות לתכנית 5166ב' (ב) בסעיף 4.6 שטח למבנים ומוסדות ציבור. (ג) בסעיף 4.6.2(א) קובעת את השימוש במגרש 207 עבור ישיבה ובי"כ. (ד) בסעיף 4.6.2(ה) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס הוועדה או מי מטעמו. התכנית אושרה ע"י ענת קליינמן. שטחים : שטחים עפ"י תכנית 11085 :		

עיקרי 13,366 מ"ר, שירות 4,010 מ"ר. סה"כ 17,376 מ"ר סה"כ שטח שאושר בוועדה ב-19/7/23 : עיקרי : 1,937.26 מ"ר שירות : 304.23 מ"ר סה"כ : 2,238.49 מ"ר שטח שירות מוצע לחישוב בבקשה זו : 80.98 מ"ר עבור חדר משאבות + מבואת כניסה + מדרגות. שטח שירות לא לחישוב : מאגר מים – 93 מ"ר. סה"כ שטח מאושר + מוצע בבקשה זו : 2,319.47 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
להחלטת הוועדה- טרם מולא תנאי איכות הסביבה להחלטת הוועדה האם לניתן להעבירו לשלב השלמת תנאים להיתר ייעוד - על המקום חלה תכנית 11085 משנת 2013 הקובעת: בסעיף 4.6 שטח למבנים ומוסדות ציבור שימוש- סעיף 4.6.2(א) קובע את השימוש במגרש 207 עבור ישיבה ובי"כ. תכנית בינוי- סעיף 4.6.2(ה) קובע תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס הוועדה או מי מטעמו. התכנית אושרה ע"י ענת קליינמן. כפיפות-תכנית זו מבטלת את תכנית 62 . שטחים : שטחים מותרים עפ"י תכנית : עיקרי 13,366 מ"ר, שירות 4,010 מ"ר. סה"כ 17,376 מ"ר	19/07/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

שטחים מוצעים : עיקרי 13,366 מ"ר, שירות 4,010 מ"ר. סה"כ 17,376 מ"ר חניה - מוצעים 3 מקומות חניה בתחומי החלקה , מצדה הדרומי . מ"ח אחד מיועד לרכב נכה. מאזן חניה : עבור חדרי פנימייה 17 כיתות נדרש לפי תקן 8: 1 , דרוש 3 מ"ח, מוצעים 3 מ"ח עבור 4 כיתות לימוד מתוכננות לא נדרש חניה. חו"ד מח' התנועה מתאריך 16/07/2023 "אין התנגדות לתכנית מוצע חדרי פנימיה + כיתות לימוד עבור ישיבה מוצע חניה בהתאם לתקן ראה תכנית תנועה חתומה מאושרת בארכיב תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור" אישורי גורמים : התקבלו כל התנאים : שפ"ע, תברואה, תנועה, דרכים, מאור- שפ"ע. טרם מולא תנאי איכות הסביבה. להחלטת הוועדה האם לניתן להעבירו לשלב השלמת תנאים להיתר. פרסום : הבקשה עברה הליך פרסום. נוסח פרסום : הקלה מסעיף 4.6.2 ד של תכנית 11085 בדבר סטייה של מ+3.5 ממפלס 0.00 המצוין בנספח בינוי .		

תום מועד התנגדויות : 14/02/2023 לאחר פרסום אין מתנגדים . אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים		
להחלטת הוועדה- טרם מולא תנאי איכות הסביבה להחלטת הוועדה האם לניתן להעבירו לשלב השלמת תנאים להיתר ייעוד - על המקום חלה תכנית 11085 משנת 2013 הקובעת: בסעיף 4.6 שטח למבנים ומוסדות ציבור שימוש- סעיף 4.6.2(א) קובע את השימוש במגרש 207 עבור ישיבה ובי"כ. תכנית בינוי- סעיף 4.6.2(ה) קובע תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס הוועדה או מי מטעמו. התכנית אושרה ע"י ענת קליינמן. כפיפות-תכנית זו מבטלת את תכנית 62 . שטחים : שטחים מותרים עפ"י תכנית : עיקרי 13,366 מ"ר, שירות 4,010 מ"ר. סה"כ 17,376 מ"ר שטחים מוצעים : עיקרי 13,366 מ"ר, שירות 4,010 מ"ר. סה"כ 17,376 מ"ר חניה - מוצעים 3 מקומות חניה בתחומי החלקה , מצדה הדרומי . מ"ח אחד מיועד לרכב נכה.	18/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מאזן חניה : עבור חדרי פנימייה 17 כיתות נדרש לפי תקן 8: 1, דרוש 3 מ"ח, מוצעים 3 מ"ח עבור 4 כיתות לימוד מתוכננות לא נדרש חניה. חוו"ד מח' התנועה מתאריך 16/07/2023 "אין התנגדות לתכנית מוצע חדרי פנימייה + כיתות לימוד עבור ישיבה מוצע חניה בהתאם לתקן ראה תכנית תנועה חתומה מאושרת בארכיב תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור" אישורי גורמים : התקבלו כל התנאים : שפ"ע, תברואה, תנועה, דרכים, מאור- שפ"ע. טרם מולא תנאי איכות הסביבה. להחלטת הוועדה האם לניתן להעבירו לשלב השלמת תנאים להיתר. פרסום : הבקשה עברה הליך פרסום. נוסח פרסום : הקלה מסעיף 4.6.2 ד של תכנית 11085 בדבר סטייה של מ+3.5 ממפלס 0.00 המצוין בנספח בינוי . תום מועד התנגדויות : 14/02/2023 לאחר פרסום אין מתנגדים . אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים		
	18/07/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11085 תחילת תוקף : 26/11/2013 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : מבטלת אותה סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה מפלס הגג המירבי ביחס לקומת הכניסה, ס' 6.8 (א), 12.00 מ', למעט מעקה היקפי , מדרגות לגג, מתקנים טכניים ופיר מעלית גובה פ.ב בבקשה המוצעת הינו 12.00 מ', אין חריגה. קווי הבניין הינם מחייבים . נספח בינוי התכנית קבעה בס' 4.6.1(ה) כי תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בדבר סעיף אושרה תכנית בינוי ע"י אד' ענת קליינמן. קווי בניין 5 מ' לכל הצדדים מספר קומות		

עפ"י תכנית 3 מעל קומת הכניסה הקובעת, ו 2 מתחת לקומת הכניסה הקובעת גבהים 12.00 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים : 13366 מ"ר מ"ר שטחי שרות : 4010 מ"ר תנאים טרם דיון התקבלו כל התנאים : שפ"ע, תברואה, תנועה, דרכים, מאור-שפ"ע. טרם מולא תנאי איכות הסביבה. להחלטת הוועדה האם לניתן להעבירו לשלב השלמת תנאים להיתר. התנגדויות לאחר פרסום אין התנגדויות חוות דעת אדריכלית		

להחלטת הוועדה- טרם מולא תנאי איכות הסביבה להחלטת הוועדה האם לניתן להעבירו לשלב השלמת תנאים להיתר ייעוד - על המקום חלה תכנית 11085 משנת 2013 הקובעת: בסעיף 4.6 שטח למבנים ומוסדות ציבור שימוש- סעיף 4.6.2(א) קובע את השימוש במגרש 207 עבור ישיבה ובי"כ. תכנית בינוי- סעיף 4.6.2(ה) קובע תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס הוועדה או מי מטעמו. התכנית אושרה ע"י ענת קליינמן. כפיפות-תכנית זו מבטלת את תכנית 62 . שטחים : שטחים מותרים עפ"י תכנית : עיקרי 13,366 מ"ר, שירות 4,010 מ"ר. סה"כ 17,376 מ"ר שטחים מוצעים : עיקרי 13,366 מ"ר, שירות 4,010 מ"ר. סה"כ 17,376 מ"ר חניה - מוצעים 3 מקומות חניה בתחומי החלקה , מצדה הדרומי . מ"ח אחד מיועד לרכב נכה. מאזן חניה : עבור חדרי פנימייה 17 כיתות נדרש לפי תקן 8: 1 , דרוש 3 מ"ח, מוצעים 3 מ"ח עבור 4 כיתות לימוד מתוכננות לא נדרש חניה. חוו"ד מח' התנועה מתאריך 16/07/2023 "אין התנגדות לתכנית מוצע חדרי פנימייה + כיתות לימוד עבור ישיבה מוצע חניה בהתאם לתקן ראה תכנית תנועה חתומה מאושרת בארכיב		

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור" אישורי גורמים : התקבלו כל התנאים : שפ"ע, תברואה, תנועה, דרכים, מאור- שפ"ע. טרם מולא תנאי איכות הסביבה. להחלטת הוועדה האם לניתן להעבירו לשלב השלמת תנאים להיתר. פרסום : הבקשה עברה הליך פרסום. נוסח פרסום : הקלה מסעיף 4.6.2 ד של תכנית 11085 בדבר סטייה של מ+3.5 ממפלס 0.00 המצוין בנספח בינוי . תום מועד התנגדויות : 14/02/2023 לאחר פרסום אין מתנגדים . אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים		
הקלה ממפלס +712=-0.00 + למפלס +715=-0.00	24/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5

6	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
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	להעלות כצורפה את תכנית הבינוי המאושרת

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 11085 משנת 2013 הקובעת:
 (א) בסעיף 1.6.1 כפיפות לתכנית 5166ב'
 (ב) בסעיף 4.6 שטח למבנים ומוסדות ציבור.
 (ג) בסעיף 4.6.2(א) קובעת את השימוש במגרש 207 עבור ישיבה ובי"כ.
 (ד) בסעיף 4.6.2(ה) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס הוועדה או מי מטעמו. התכנית אושרה ע"י ענת קליינמן.

שטחים :

שטחים עפ"י תכנית 11085 :

עיקרי 13,366 מ"ר,

שירות 4,010 מ"ר.

סה"כ 17,376 מ"ר

סה"כ שטח שאושר בוועדה ב-19/7/23 :

עיקרי : 1,937.26 מ"ר

שירות : 304.23 מ"ר

סה"כ : 2,238.49 מ"ר

שטח שירות מוצע לחישוב בבקשה זו : 80.98 מ"ר עבור חדר משאבות + מבואת כניסה + מדרגות.
 שטח שירות לא לחישוב : מאגר מים – 93 מ"ר.

סה"כ שטח מאושר + מוצע בבקשה זו : 2,319.47 מ"ר.
 אין חריגה משטחי הבניה.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2016/0299.02</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת קומה ושינויים במבנה הקיים לת"ת (לויכטר) בתיק מספר 299/2016
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים מנח"ח
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תורה ועבודה 10 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30343	139	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
772335	תחילת תוקף	28/05/2021	1A	מבנים ומוסדות ציבור	1513

תאור הבקשה

בשכונת בית וגן בגוש 30343, חלקה 139, מגרש 1a, קיים בצידה הדרומי של החלקה מבנה בן 4 קומות המשמש לתלמוד תורה ואושר בת.ב. – 2016/299 -היתר להקמת ביי"ס 16 כיתות.

(תיק מס' 2016/0299.01 - הינו היתר חפירה לתיק המקור).

הכניסה למבנה הקיים הינה מצידו הצפוני של המבנה. כניסה נוספת קיימת מערבית למגרש.

קיימים במגרש מבני ציבור נוספים (גני"י ומתנ"ס).

בבקשה שלפנינו מוצעת תוספת קומה ושינויים במבנה הקיים לת"ת (לויכטר) בת.ב. 2016/299.

הכניסה לתוספת מוצעת מהכניסה הראשית של המבנה הקיים ממפלס +818.80.

תכנית קומת קרקע - כניסה מפלס +818.80 = -0.00 + :

קומה קיימת, מוצעת הרחבת קירוי בכניסה הראשית (וכן שינוי קל בפנים המבנה הקיים - ע"פ המסומן בהרמוניקה).

תכניות קומות 1+2+3 - מפלסים +822.05 = +3.25, +825.30 = +6.50, +828.55 = +9.75 :

קומות קיימות. מוצעים בקומות אלו ביטול מרפסות קיימות צפונית למבנה ובניית 3 חדרי צוות ושירותים, ע"י המרת השטח הקיים משטח שירות לשטח עיקרי.

בנוסף מוצעים שינויים קלים בפנים המבנה הקיים (תוספת קיר פנימי, כפי המסומן בהרמוניקה).

תכנית קומה 4 - מפלס +831.76 = +12.96 : קומה חדשה המוצעת בחפיפה למבנה הקיים והתוספת בקומות התחתונות. בקומה זו מוצע חלל פתוח משחק, ח.אומנות, ח.מלאכה, ח.מחשבים, ח. חוגים, 3 חדרי צוות ושירותים.

גישה לקומה ע"י מעלית קיימת צפונית למבנה ו-3 גרמי מדרגות (2 מגרמי המדרגות קיימים ומבוקשת עליה של קומה נוספת בבקשה זו).

תכנית קומת גג מפלס +835.42 = +16.62 ותכנית גגות עליונים מפלס +19.45 = 838.25 : קומה חדשה בה מוצע גג לשימוש. הגישה הינה ע"י 3 גרמי מדרגות ומעלית.

שטחים :

עיקרי : 784.08 מ"ר שירות : 93.82 מ"ר סה"כ מוצע : 877.90 מ"ר.

מתוך השטח העיקרי המוצע ישנם 63 מ"ר אשר הומרו משטח שירות של 3 מרפסות קיימות לשטח עיקרי מוצע בבקשה זו.

אין חריגה משטחי הבניה.

אין חריגה מגבולות המגרש.

חניה :

הבקשה הינה תוספות של חדרי ספח בלבד, לא מוצעים מ"ח בהתאם לתכנית 772335 החלה במקום, ע"פ תקן 5166 עבור ת"ת נדרש מפרץ הורדה לאוטובוס, הוצג נספח תנועה המציג את מיקום החניות הקיימות, כולל תחנת אוטובוס קיימת דרומית למגרש.

חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 30/01/25 : לאשר את הבקשה-

" אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת כיתות ספח לא נדרשת תוספת מק"ח - לפי תב"ע 772335, ".

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	21/04/2025	
על המקום חלה תכנית 772335 משנת 2020 הקובעת : בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 ממשיכות לחול. בסעיף 4.1.1 - תא שטח a 1 – תלמוד תורה ודת. בסעיף 4.1.2 א'(ד') - תותר תוספת של 2 קומות מעל בנין קיים בן 4 קומות המשמש כת"ת, עבור שימושי חינוך ודת, בתחום תא שטח מס' a1 מוצעת קומה אחת נוספת, לעניין שלביות ביצוע- מפורט בהמשך, בהתאם לחו"ד עו"ד יניב טיאר. בסעיף 4.1 (ד') - חניה- "לא תבוצע חניה נוספת בשטח התכנית, עבור תוספת הבניה המוצעת בתכנית מס' 0772335, מספר מקומות החניה לא יהיה על פי תקן החניה תכנית 5166 ב' אלא ע"פ המסומן בנספח הבינוי". לא מוצעים מ"ח בהתאם לני"ל ובהתאם לנספח התנועה בתב"ע, הנושא אושר ע"י מחלקת התנועה בתאריך 30/01/25. בסעיף 4.1.1 ו' (15) – "תנאי להוצאת היתר בניה בתכנית יהיה השלמת הסדרת הרחוב לפי אחת מחלופות נספח התנועה בהתאם לקביעת תושבי"ה ובהתאם לצורך במפרץ הורדה ואיסוף הנוסעים". נספח התנועה אושר ללא חניות מוצעות לתוספת השטח המוצעת ואושר ע"י מחלקת התנועה בתאריך 30/01/25. בסעיף 4.1ה'(1,2,3) - סטיה נכרת לענין קוי בנין, קומות ושימוש. בסעיף 4.1(14)- היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות, תקן ישראלי 413- הוסף כתנאי להיתר. בסעיף 7.1- שלביות ביצוע- תוספת הבניה תהיה בהינף אחד לכל בניין בנפרד. מוצע פחות מהמותר- בנית קומה אחת לעומת 2 קומות בתב"ע וכן ישנה יתרת שטחים לבניה ללא ניצול מלא של כל זכויות הבניה עבור בניין זה - ישנה חו"ד של עו"ד יניב טיאר (מסמך מתויק מתאריך 26/12/2024) המאשרת את התכנית במתכונת הנוכחית בכפוף להחלטת הוועדה. להכרעת הוועדה האם לאשר את התיק במתכונת ובשטחים המוצעים בבקשה זו, ללא צורך בפרסום (לעניין שלביות הביצוע ע"פ התב"ע). קווי בניין- ע"פ התשריט (3 לכל הצדדים). שטחים מאושרים בתכנית 722335 :		הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

עיקרי: 3251.71 מ"ר, שירות: 641.6 מ"ר, סה"כ: 3893.31 מ"ר. שטחים שנוצלו בהיתרים קודמים: עיקרי: 2176.91 מ"ר, שירות: 422.80 מ"ר, סה"כ: 2599.71 מ"ר. שטחים מוצעים בבקשה זו: עיקרי: 784.08 מ"ר, שירות: 93.82 מ"ר, סה"כ: 877.90 מ"ר. מבוקש המרת שטחי שירות 3 מרפסות קיימות, לשטח עיקרי בבקשה זו בשטח של 63 מ"ר. (נותר 2176.91 עיקרי, 359.8 שירות = 2536.71) לאור המבוקש נותרו לבניה- עיקרי- 290.72 מ"ר, שטחי שירות- 187.98 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. אין חריגה מגבול מגרש. חניה : הבקשה הינה תוספות של חדרי ספח בלבד, לא מוצעים מ"ח בהתאם לתכנית 772335 החלה במקום, ע"פ תקן 5166 עבור ת"ת נדרש מפרץ הורדה לאוטובוס, הוצג נספח תנועה המציג את מיקום החניות הקיימות, כולל תחנת אוטובוס קיימת דרומית למגרש. הערות מאזן החניה : כל החנות בוצעו במגרש עפ"י היתר 2016/299. עפ"י תקן 5166' סעיף 14.6 לת"ת נדרש מפרץ הורדה והעלאה לאוטובוס בלבד. עפ"י תב"ע החלה במגרש 772335 סעיף 4.1 ד לא נדרש חניות לת"ת, שימוש בתחנה קיימת. קיים במגרש 20 חניות לרכב פרטי, 1 נכה, בצמוד לת"ת חנית נכה לרכב גבוה. חו"ד מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 30/01/25 : לאשר את הבקשה " אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת כיתות ספח לא נדרשת תוספת מק"ח - לפי תב"ע 772335 "		

פרסום : אין פרסום בבקשה זו. להכרעת הוועדה : בהמשך להוראות סעיף 7.1 לעניין שלבי הביצוע, התקבלה חו"ד מעו"ד יניב טיאר (מתויקת בארכיב אופטי) : "...נספח הבינוי מוגדר כמנחה בתקנון התכנית החלה (סעיף 1.4 לתכנית 772335) הרי שבכלל לא יידרש פרסום הקלה, אלא אולי פרסום ליידוע הציבור או שלא יידרש פרסום כלל – וזאת בכפוף למדיניות הוועדה המקומית, בהתאם לפסיקה בנושא". להכרעת הוועדה באם לצאת לפרסום. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 772335 תחילת תוקף : 28/05/2021 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור תכניות כפופות : התכנית מחליפה את תכנית המתאר בנושאים המפורטים בתכנית זו. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : התכנית מחליפה את תכנית המתאר בנושאים המפורטים בתכנית זו, יתר ההוראות בתכנית מס' 62 ממשיכות לחול. חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 772335 משנת 2020 הקובעת : בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 ממשיכות לחול. בסעיף 4.1.1 - תא שטח a 1 – תלמוד תורה ודת.	21/04/2025	חוות דעת תכנונית

בסעיף 4.1.2 א' (ד') - תותר תוספת של 2 קומות מעל בנין קיים בן 4 קומות המשמש כת"ת, עבור שימושי חינוך ודת, בתחום תא שטח מס'. a1 מוצעת קומה אחת נוספת, לעניין שלביות ביצוע-מפורט בהמשך, בהתאם לחו"ד עו"ד יניב טיאר. בסעיף 4.1 (ד') - חניה - "לא תבוצע חניה נוספת בשטח התכנית, עבור תוספת הבניה המוצעת בתכנית מס' 0772335, מספר מקומות החניה לא יהיה על פי תקן החניה תכנית 5166 ב' אלא ע"פ המסומן בנספח הבינוי". לא מוצעים מ"ח בהתאם לני"ל ובהתאם לנספח התנועה בתב"ע, הנושא אושר ע"י מחלקת התנועה בתאריך 30/01/25. בסעיף 4.1 ו' (15) - "תנאי להוצאת היתר בניה בתכנית יהיה השלמת הסדרת הרחוב לפי אחת מחלופות נספח התנועה בהתאם לקביעת תושי"ה ובהתאם לצורך במפרץ הורדה ואיסוף הנוסעים". נספח התנועה אושר ללא חניות מוצעות לתוספת השטח המוצעת ואושר ע"י מחלקת התנועה בתאריך 30/01/25. בסעיף 4.1 ה' (1,2,3) - סטיה נכרת לענין קוי בנין, קומות ושימוש. בסעיף 4.1 (14) - היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות, תקן ישראלי 413 - הוסף כתנאי להיתר. בסעיף 7.1 - שלביות ביצוע- תוספת הבניה תהיה בהינף אחד לכל בניין בנפרד. מוצע פחות מהמותר- בנית קומה אחת לעומת 2 קומות בתב"ע וכן ישנה יתרת שטחים לבניה ללא ניצול מלא של כל זכויות הבניה עבור בניין זה - ישנה חו"ד של עו"ד יניב טיאר (מסמך מתויק מתאריך 26/12/2024) המאשרת את התכנית במתכונת הנוכחית בכפוף להחלטת הוועדה. להכרעת הוועדה האם לאשר את התיק במתכונת ובשטחים המוצעים בבקשה זו, ללא צורך בפרסום (לעניין שלביות הביצוע ע"פ התב"ע). קווי בניין- ע"פ התשריט (3 לכל הצדדים). שטחים מאושרים בתכנית 722335 : עיקרי : 3251.71 מ"ר , שירות : 641.6 מ"ר , סה"כ : 3893.31 מ"ר. שטחים שנוצלו בהיתרים קודמים : עיקרי : 2176.91 מ"ר , שירות : 422.80 מ"ר , סה"כ : 2599.71 מ"ר. שטחים מוצעים בבקשה זו : עיקרי : 784.08 מ"ר , שירות : 93.82 מ"ר , סה"כ : 877.90 מ"ר. מבוקש המרת שטחי שירות 3 מרפסות קיימות, לשטח עיקרי בבקשה זו בשטח של 63 מ"ר.		

(נותר 2176.91 עיקרי, 359.8 שירות = 2536.71) לאור המבוקש נותרו לבניה- עיקרי- 290.72 מ"ר , שטחי שירות- 187.98 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. אין חריגה מגבול מגרש. חניה : הבקשה הינה תוספות של חדרי ספח בלבד, לא מוצעים מ"ח בהתאם לתכנית 772335 החלה במקום, ע"פ תקן 5166 עבור ת"ת נדרש מפרץ הורדה לאוטובוס, הוצג נספח תנועה המציג את מיקום החניות הקיימות, כולל תחנת אוטובוס קיימת דרומית למגרש. הערות מאזן החניה : כל החנות בוצעו במגרש עפ"י היתר 2016/299. עפ"י תקן 5166' סעיף 14.6 לת"ת נדרש מפרץ הורדה והעלאה לאוטובוס בלבד. עפ"י תב"ע החלה במגרש 772335 סעיף 4.1 ד לא נדרש חניות לת"ת, שימוש בתחנה קיימת. קיים במגרש 20 חניות לרכב פרטי, 1 נכה, בצמוד לת"ת חנית נכה לרכב גבוה. חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 30/01/25 : לאשר את הבקשה " אין התנגדות לתכנית , מוצע תוספת כיתות ספח לא נדרשת תוספת מק"ח - לפי תב"ע 772335 . " פרסום : אין פרסום בבקשה זו. להכרעת הוועדה : בהמשך להוראות סעיף 7.1 לעניין שלבי הביצוע, התקבלה חוו"ד מעו"ד יניב טיאר (מתויקת בארכיב אופטי) : "...נספח הבינוי מוגדר כמנחה בתקנון התכנית החלה (סעיף 1.4 לתכנית 772335) הרי שבכלל לא יידרש פרסום הקלה, אלא אולי פרסום ליידוע הציבור או שלא יידרש פרסום כלל – וזאת בכפוף למדיניות הוועדה המקומית, בהתאם לפסיקה בנושא". להכרעת הוועדה באם לצאת לפרסום. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור משרד הבריאות	10
	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים.	11
	אישור בזק/ח. תקשורת.	12
	אישור ח. חשמל.	13
	הטמעת טופס 22 בהרמוניקה.	14
	(ע"פ התב"ע) בדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות, תקן ישראלי 413.	15
	אישור רשות העתיקות.	16
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה	17
	אישור שירותי הכבאות	18
	הצהרת עורך הבקשה	19
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	20
	לציין בהרמוניקה האם הגג בשימוש/אינו בשימוש, בהתאם לאישור כב"א.	21

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 772335 משנת 2020 הקובעת:

בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 ממשיכות לחול.

בסעיף 4.1.1 - תא שטח a 1 – תלמוד תורה ודת.

בסעיף 4.1.2 א'(ד') - תותר תוספת של 2 קומות מעל בנין קיים בן 4 קומות המשמש כתי"ת, עבור שימושי חינוך ודת, בתחום תא שטח מס' a1 מוצעת קומה אחת נוספת, לעניין שלביות ביצוע- מפורט בהמשך, בהתאם לחו"ד עו"ד יניב טיאר.

בסעיף 4.1 (ד') - חניה - "לא תבוצע חניה נוספת בשטח התכנית, עבור תוספת הבניה המוצעת בתכנית מס' 0772335, מספר מקומות החניה לא יהיה על פי תקן החניה תכנית 5166 ב' אלא ע"פ המסומן בנספח הבינוי". לא מוצעים מ"ח בהתאם לנ"ל ובהתאם לנספח התנועה בתב"ע, הנושא אושר ע"י מחלקת התנועה בתאריך 30/01/25.

בסעיף 4.1 ו' (15) - "תנאי להוצאת היתר בניה בתכנית יהיה השלמת הסדרת הרחוב לפי אחת מחלופות נספח התנועה בהתאם לקביעת תושי"ה ובהתאם לצורך במפרץ הורדה ואיסוף הנוסעים". נספח התנועה אושר ללא חניות מוצעות לתוספת השטח המוצעת ואושר ע"י מחלקת התנועה בתאריך 30/01/25.

בסעיף 4.1 ה' (1,2,3) - סטיה נכרת לענין קוי בנין, קומות ושימוש.

בסעיף 4.1 (14) - היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות, תקן ישראלי 413 - הוסף כתנאי להיתר.

בסעיף 7.1 - שלביות ביצוע - תוספת הבניה תהיה בהינף אחד לכל בניין בנפרד. מוצע פחות מהמותר - בנית קומה אחת לעומת 2 קומות בתב"ע וכן ישנה יתרת שטחים לבניה ללא ניצול מלא של כל זכויות הבניה עבור בניין זה - ישנה חו"ד של עו"ד יניב טיאר (מסמך מתוויק מתאריך 26/12/2024) המאשרת את התכנית במתכונת הנוכחית בכפוף להחלטת הוועדה. להכרעת הוועדה האם לאשר את התיק במתכונת ובשטחים המוצעים בבקשה זו, ללא צורך בפרסום (לעניין שלביות הביצוע ע"פ התב"ע).

קווי בניין - ע"פ התשריט (3 לכל הצדדים).

שטחים מאושרים בתכנית 722335 :

עיקרי : 3251.71 מ"ר, שירות : 641.6 מ"ר, סה"כ : 3893.31 מ"ר.

שטחים שנוצלו בהיתרים קודמים :

עיקרי : 2176.91 מ"ר, שירות : 422.80 מ"ר, סה"כ : 2599.71 מ"ר.

שטחים מוצעים בבקשה זו :

עיקרי : 784.08 מ"ר, שירות : 93.82 מ"ר, סה"כ : 877.90 מ"ר.

מבוקש המרת שטחי שירות 3 מרפסות קיימות, לשטח עיקרי בבקשה זו בשטח של 63 מ"ר.

(נותר 2176.91 עיקרי, 359.8 שירות = 2536.71)

לאור המבוקש נותרו לבניה - עיקרי - 290.72 מ"ר, שטחי שירות - 187.98 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

אין חריגה מגבול מגרש.

חניה :

הבקשה הינה תוספות של חדרי ספח בלבד, לא מוצעים מ"ח בהתאם לתכנית 772335 החלה במקום,

ע"פ תקן 5166 עבור ת"ת נדרש מפרץ הורדה לאוטובוס, הוצג נספח תנועה המציג את מיקום החניות הקיימות, כולל תחנת אוטובוס קיימת דרומית למגרש.

הערות מאזן החניה :

כל החנות בוצעו במגרש עפ"י היתר 2016/299.

עפ"י תקן 5166ב' סעיף 14.6 לת"ת נדרש מפרץ הורדה והעלאה לאוטובוס בלבד.

עפ"י תב"ע החלה במגרש 772335 סעיף 4.1 ד לא נדרש חניות לת"ת, שימוש בתחנה קיימת.

קיים במגרש 20 חניות לרכב פרטי, 1 נכה, בצמוד לת"ת חנית נכה לרכב גבוה.

חו"ד מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 30/01/25 : לאשר את הבקשה

" אין התנגדות לתכנית , מוצע תוספת כיתות ספח לא נדרשת תוספת מק"ח - לפי תב"ע 772335 . "

פרסום : אין פרסום בבקשה זו.

להכרעת הוועדה : בהמשך להוראות סעיף 7.1 לעניין שלבי הביצוע, התקבלה חו"ד מעו"ד יניב טיאר (מתויקת בארכיב אופטי) : "...נספח הבינוי מוגדר כמנחה בתקנון התכנית החלה (סעיף 1.4 לתכנית 772335) הרי שבכלל לא יידרש פרסום הקלה, אלא אולי פרסום ליידוע הציבור או שלא יידרש פרסום כלל – וזאת בכפוף למדיניות הוועדה המקומית, בהתאם לפסיקה בנושא".

להכרעת הוועדה באם לצאת לפרסום.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2020/0453.02</u>
מספר סידורי	<u>81</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שם בהיתר
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	חידוש היתר ושינוי שם המבקש מהיתר מס" 117537 בת.ב. 2020/453
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרית חינוך רמת שלמה
עורך הבקשה	אדריכל וודובוסוף ראובן
מתכנן השלד	סלע צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב רפאל ברוך טולידנו, רמת שלמה טולידנו

גוש	חלקה	בשלמות
30562	93	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11085	תחילת תוקף	26/11/2013			

תאור הבקשה

בתאריך 12/09/2022 יצא היתר בניה מס' 117537 בתיק בנין 2020/453 עבור מבנה חדש למעון יום 5 כיתות כאשר המבקש הינו האגף למבני"צ – מח' תכנון מבנים.

כעת מבוקש:

לשנות את שם המבקש לעמותת "קרית חינוך רמת שלמה". עוד יצויין כי, הוגשו מסמכי עמותה.

הארכת היתר, טרם הסתיימו העבודות, ולצורך המשך עבודות יש להאריכו.

מידע קודם

מתאריך	

בתאריך 12/09/2022 יצא היתר בניה מס' 117537 בתיק בניין 2020/453 עבור מבנה חדש למעון יום 5 כיתות כאשר המבקש הינו האגף למבני"צ – מח' תכנון מבנים. כעת מבוקש : לשנות את שם המבקש לעמותת "קרית חינוך רמת שלמה" . עוד יצויין כי, הוגשו מסמכי עמותה. הארכת היתר עד לתאריך 12/09/2028, טרם הסתיימו העבודות, ולצורך המשך עבודות יש להאריכו.	21/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11085 תחילת תוקף : 26/11/2013 ייעוד הקרקע : מבני"צ חוות דעת אדריכלית בתאריך 12/09/2022 יצא היתר בניה מס' 117537 בתיק בניין 2020/453 עבור מבנה חדש למעון יום 5 כיתות כאשר המבקש הינו האגף למבני"צ – מח' תכנון מבנים. כעת מבוקש : לשנות את שם המבקש לעמותת "קרית חינוך רמת שלמה" . עוד יצויין כי, הוגשו מסמכי עמותה. הארכת היתר עד לתאריך 12/09/2028, טרם הסתיימו העבודות, ולצורך המשך עבודות יש להאריכו.	21/04/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2

	3	אישור משרד הבריאות

המלצת האגף
לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

בתאריך 12/09/2022 יצא היתר בניה מס' 117537 בתיק בניין 2020/453 עבור מבנה חדש למעון יום 5 כיתות כאשר המבקש הינו האגף למבני"צ – מח' תכנון מבנים.

כעת מבוקש :

לשנות את שם המבקש לעמותת "קרית חינוך רמת שלמה". עוד יצויין כי, הוגשו מסמכי עמותה.

הארכת היתר עד לתאריך 12/09/2028, טרם הסתיימו העבודות, ולצורך המשך עבודות יש להאריכו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	<u>2024/0061.00</u>
מספר סידורי	<u>82</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מגורים, גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עריית ירושלים
עורך הבקשה	חסידים יוסף
מתכנן השלד	חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חזון איש 6 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30561	49	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
353276	תחילת תוקף	07/11/2020	33	מגורים ג	6348

תאור הבקשה

בשכונת רמת שלמה רחוב חזון איש, בגוש 30561 חלקה 49, קיימים 6 מבנים בגבהים שונים.

בבניין מס' 6 קיים מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת חניון.

בקומה 1- קיימות 2 דירות.
בקומת קרקע קיימות 3 דירות.

ובכל קומה נוספת קיימות 4 דירות, סה"כ 33 יח"ד.

בשנת 2018 יצא היתר להקמת 6 מבני מגורים בת.ב 2016/1163.00.

בשנת 2022 יצא היתר לתוכנית שינויים בת.ב 2016/1163.01.

בשנת 2022 יצא היתר לפיצול היתר 117029, בת.ב 2016/1163.02.

הוצג היתר מקור.

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג בקומה 1- מפלס 3.40- דירה מס' 1 עבור גן ילדים

הוצגה יציאה לחצר פרטית וכן הוצגו שינויים פנימיים להתאמה לצורכי הגנים.

כיתת הגן כוללת: מטבח, מחסן, חדר ספח, ח. שירותים ויציאה לחצר.

הבקשה עברה הליך פרסום

מידע קודם

מתאריך	
21/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	להכרעת הוועדה לקבוע משך זמן השימוש חורג. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה במפלס 3.40- לגן ילדים, ברחוב חזון איש 6, רמת שלמה. על המקום חלה תוכנית 353276 המהווה שינוי לתוכנית 11085 אך אינה פוגעת בהוראותיה, וקובעת בסעיף 4.1 אזור מגורים ג'. סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן. עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה ולא קיימות עבירות בניה בדירה. חצר : סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן. מפעיל : עץ הדעת כניסה : מתוך הדירה ומהחצר מספר ילדים : 21 בנות גודל חצר : 56.54 מ"ר. שטח : הדירה שבשימוש : 91.58 מ"ר פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים". מתנגדים : לאחר פרסום אין מתנגדים אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך מתאריך 11/02/2025 לשנת תשפ"ו חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/09/2024 עד ל - 31/08/2026 רישיון : הוצג רישיון זמני ממשרד החינוך לקיום הגן בתוקף עד סוף שנת תשפ"ה 31/08/2025

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 353276 תחילת תוקף : 07/11/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ג תכניות כפופות : 11085 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא מספר קומות קיימות 9 מעל קומת חניון שטחים עיקריים בשימוש בנכס : 91.58 מ"ר. חוות דעת אדריכלית להכרעת הוועדה לקבוע משך זמן השימוש חורג. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה במפלס 3.40- לגן ילדים, ברחוב חזון איש 6, רמת שלמה. על המקום חלה תוכנית 353276 המהווה שינוי לתוכנית 11085 אך אינה פוגעת בהוראותיה, וקובעת בסעיף 4.1 אזור מגורים ג'. סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן. עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה ולא קיימות עבירות בניה בדירה. חצר : סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן. מפעיל : עץ הדעת	21/04/2025	חוות דעת תכנונית

כניסה : מתוך הדירה ומהחצר מספר ילדים : 21 בנות גודל חצר : 56.54 מ"ר. שטח : הדירה שבשימוש : 91.58 מ"ר פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים". מתנגדים : לאחר פרסום אין מתנגדים אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך מתאריך 11/02/2025 לשנת תשפ"ו חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/09/2024 עד ל - 31/08/2026 רישיון : הוצג רישיון זמני ממשרד החינוך לקיום הגן בתוקף עד סוף שנת תשפ"ה 31/08/2025 בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג		
שימוש חורג ממגורים לגן ילדים	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	2
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	3
	תעודת מהנדס	4
	תעודת עורך בקשה	5
כן	רשיון מטעם משרד החינוך	6
	הצהרת מהנדס על המצב בשטח	7
	נגישות-הצהרת הרשת	8
	הצהרת הרשת שהגן לא יפעל בשעת מלחמה	9
כן	אישור בטיחות להפעלת הגנים למוסד	10
	אישור שירותי הכבאות	11
	אישור משרד הבריאות	12

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

להכרעת הוועדה לקבוע משך זמן השימוש חורג.

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה במפלס 3.40- לגן ילדים, ברחוב חזון איש 6
רמת שלמה.

על המקום חלה תוכנית 353276 המהווה שינוי לתוכנית 11085 אך אינה פוגעת בהוראותיה,
וקובעת בסעיף 4.1 אזור מגורים ג'.

סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן.

עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה ולא קיימות עבירות בניה
בדירה.

חצר: סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן.

מפעיל: עץ הדעת

כניסה: מתוך הדירה ומהחצר

מספר ילדים: 21 בנות

גודל חצר: 56.54 מ"ר.

שטח: הדירה שבשימוש: 91.58 מ"ר

פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים".

מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים

אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך
מתאריך 11/02/2025 לשנת תשפ"ו

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/09/2024 עד ל- 31/08/2026

רישיון: הוצג רישיון זמני ממשרד החינוך לקיום הגן בתוקף עד סוף שנת תשפ"ה 31/08/2025

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	2024/0237.01
מספר סידורי	83

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	גן ילדים, גן ילדים
מהות בקשה	חפירה ודיפון עבור הקמה מבנה חדש 3 קומות עבור 4 כיתות גן בהמשך לת.ב. 00.237/2024
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל אזרד דניאל
מתכנן השלד	המלי יונגר מאיה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

פזנר חיים , פסגת זאב ,

גוש	חלקה	בשלמות
30669	27	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3337	תחילת תוקף	14/05/1985			

תאור הבקשה

בשכונת פסגת זאב רחוב פזנר חיים, בגוש 30669 חלקה 27, קיים מבנה דו קומתי המשמש ל-2 כיתות גנ"י בשטח של כ-255 מ"ר (היתר בת.ב. 1989/654).

בת.ב. 2024/237 הוגשה בקשה להיתר עבור הקמת מבנה חדש בן 3 קומות עבור 4 כיתות גנ"י,

הבקשה טרם נדונה בוועדה.

כעת מוגשת בקשה לחפירה, מילוי ודיפון עבור מבנה גנ"י (בת.ב. 2024/237)

הבקשה כוללת טבלת פירוט כמויות חפירה ומילוי:

חפירה – 2,020 מ"ק.

מילוי – 360 מ"ק.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

	מתאריך	
על המקום חלה תכנית 3337 שאושרה בשנת 1985 וקובעת : (א) בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62' וכן לתכניות 3058 , 3058 א'. (ב) בסעיף 9 "שטחים לבניני ציבור" (ג) בסעיף 9(א)- תותר בניה רב תכליתית במגרשים בשילוב מס' פונקציות בבנין אחד. אושרה תכנית בינוי 448 ב' בוועדה בתאריך 19/09/09 ו 32 ו כן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר בת.ב. 2024/237 , לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. כמויות החפירה והמילוי : חפירה – 2,020 מ"ק . מילוי – 360 מ"ק . במסגרת החפירה בצד מערב, מוצע קיר כלונסאות דיפון עם ברגי סלע קבועים (עוגנים קבועים) החודרים לקרקע תחת גן ילדים קיים, באחריות המבקשים לוודא שאין פגיעה בתשתית קיימת (בהיתר מקור של גן ילדים קיים בת.ב. 1989/654 נראה כי קיימים מעברים של קווי מים וביוב). אין חריגה מגבולות המגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.	23/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3337 תחילת תוקף : 14/05/1985 ייעוד הקרקע : שטחים לבניני ציבור תכניות כפופות : מתאר 62' , 3058 , 3058 א' האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן	23/04/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 3337 שאושרה בשנת 1985 וקובעת : (א) בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62' וכן לתכניות 3058, 3058 א'. (ב) בסעיף 9 "שטחים לבניני ציבור" (ג) בסעיף 9(א)- תותר בניה רב תכליתית במגרשים בשילוב מס' פונקציות בבניו אחד. אושרה תכנית בינוי 448 ב' בוועדה בתאריך 19/09/2009 ו 32 ו כן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר בת.ב. 2024/237, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. כמויות החפירה והמילוי : חפירה – 2,020 מ"ק . מילוי – 360 מ"ק . במסגרת החפירה בצד מערב, מוצע קיר כלונסאות דיפון עם ברגי סלע קבועים (עוגנים קבועים) החודרים לקרקע תחת גן ילדים קיים, באחריות המבקשים לוודא שאין פגיעה בתשתית קיימת (בהיתר מקור של גן ילדים קיים בת.ב. 1989/654 נראה כי קיימים מעברים של קווי מים וביוב). אין חריגה מגבולות המגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור רשות העתיקות	7
	אישור חח"י	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 3337 שאושרה בשנת 1985 וקובעת :
(א) בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62' וכן לתכניות 3058, 3058 א'.
(ב) בסעיף 9 "שטחים לבניני ציבור"

(ג) בסעיף 9(א)- תותר בניה רב תכליתית במגרשים בשילוב מס' פונקציות בבניו אחד.

אושרה תכנית בינוי 448' בוועדה בתאריך 19/09/09 ו כן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת
הבקשה להיתר בת.ב 2024/237, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

כמויות החפירה והמילוי :
חפירה – 2,020 מ"ק .
מילוי – 360 מ"ק .

במסגרת החפירה בצד מערב, מוצע קיר כלונסאות דיפון עם ברגי סלע קבועים (עוגנים קבועים)
החודרים לקרקע תחת גן ילדים קיים, באחריות המבקשים לוודא שאין פגיעה בתשתית קיימת
(בהיתר מקור של גן ילדים קיים בת.ב. 1989/654 נראה כי קיימים מעברים של קווי מים וביוב).

אין חריגה מגבולות המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.