

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	23/05/2024 - טו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0286.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת וחיזוק למבנה במסגרת תמ"א 38
מספר ועדה	2024/4
כתובת	חנוך אלבק 9, צפון תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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.

לענין ההתנגדות הקניינית של מר זיזה - הוועדה התרשמה שאין הסכמה שלו ואין מחלוקת שהגג צמוד לו ובנסיבות אלו ההיתר מותנה בהסכמת המפקח על הבתים המשותפים.

לענין חריגה ממדיניות - עפ"י החלטת מהנדס העיר תינתן חריגה של קומה מהמדיניות ולכן החריגה הינה של קומה וחצי. הבניין במצב הנכנס מוגבה מהרחוב ובמצב המוצע מתוכננת בחזית הקדמית חניה (אשר אופיינית ברחוב) ומגלה מחצית קומה נוספת כלפי הרחוב. תוספת הקומות ע"ג המבנה נגזרת כתוצאה מהעובדה שמדובר בבנין גדול ומרובה דיירים - החריגה המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה.

לענין הפרעה לנוף ונצפות לעיר העתיקה – מדובר בבקשה יחסית צנועה ודומה לתוספות שהתקבלה בבנין המתנגדים למעט תוספת חצי קומה שניתנת בבקשה זו מאחר ומדובר בבנין מגורים גדול.

לענין נצפות לעיר העתיקה יצויין כי גבעת אבו תור נמצאת בין רחוב אלבק לעי העתיקה ובפועל מפריעה לנצפות זו.

לענין עומס תשתיות – מדובר ברחוב שאינו עמוס באופן יחסי ולא נראה שתוספת של 22 יח"ד תשפיע על התשתיות ברחוב.

לענין ההפרעה לחניה של אלבק 15 – הוועדה התרשמה כי פתרון החניה אינו גולש לחלקת המתנגדים ואילו המתנגדים משתמשים בשטחם של המבקשים לשטח תמרון עבור כניסה לחניה שלהם ברחוב אלבק 15, עם זאת הוועדה מבקשת לתאם עם הצוות המקצועי את הפתרון של הגבול בין החלקות כך שבמידת הניתן לא יפריע לתמרון החניה של רחוב אלבק 15.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין החניה ועומס התנועה. מוצעים 44 מקומות חניה עבור 49 יחידות דיור בזמן שבבנין הקיים היו רק 13 מקומות חניה פעילים כך שמבחינת פתרון

החניה ישנו שיפור של המצב הקיים.

הסדרי תנועה

המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד. מוצע השמשת חניון קיים + 29 מק"ח חניה חדשים תקינים. סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת 52 מק"ח מוצע 44 – חסר 8 מק"ח.

הוועדה מאשרת את פתרון החניה ודורשת תשלום כופר חניה עבור 8 מק"ח החסרים.

תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תק"י.

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור.

להלן התיקונים לבקשה:

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה שטחים קיים ומוצעים עבור יח"ד קיימות ומוצעות.

שטח שירות לעיקרי: יש לסמן ולחשב שטחי שירות המותרים להפיכה לשטח עיקרי כשטח עיקרי מוצע (סימונים גרפים סומנו ע"ג תכנית a) בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038.

נראה כי קיימות חריגות בניה בחזית מזרחית המוצגות כשטחים קיימים ביחס להיתר מקורי, יש להתאים להיתר המקורי או לחילופין להציע תוספות מכוח תמ"א עד 25 מ"ר המותרים את ייתרת השטחים הנותרים יש לסמן להריסה.

קומות חדשות

קומה ד' - ה' מוצעות קומות חדשות ובהם מוצעות 16 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע אינו עומד בדרישה, יש לצמצם בינוי קומות חדשות עד לקו ההיקף של קומה טיפוסית קיימת.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 3 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" - המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר - הוצעו 2 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר נדרש להציג 6 יח"ד עד ל- 80 מ"ר.

נראה כי זכויות בניה המוצעות בקומות חדשות חורגות מהמותר מכוח תמ"א 38 ב- 2.5 קומות החדשות - הוצג חישוב מכוח תמ"א אשר שטח קומה טיפוסית הינה 966.73 מ"ר, לא ברור איך חושב שטח קומה טיפוסית, יש להבהיר.

קומת גג

הבקשה מציעה גג שטוח ובו מתקנים טכניים - לא הוצגה גישה לגגות.

יש להציג גישה לגגות ומערכות טכניות.

מחסנים

קיים בהיתר מקורי 24 מחסנים חלקם מוצעים להריסה לטובת חניה תת"ק, מוצעים סה"כ 32 מחסנים בשטחי קומת עמודים ובקומה מפולשת בשטחים המתייתרים - סה"כ 49 מחסנים קיימים ומוצעים לאחר ביטול 7 מחסנים.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

למספר מחסנים בצורה ברורה.

להתאים מחסנים קיימים להיתר או להציג שינויים במוצע.

לבטל מחסנים בחריגה מקווי בנין.

להציג קירות המפרידות בין מחסנים כמוצע.

לחשב מעברים כשטחי מבואות.

היות ולא פורסמה הקלה לשטחי מחסנים עד 20 מ"ר יש להציג תחשיב עבור שטחי מחסנים

שלא חורג מ- 8% כמותר .

מעלית וחדרי מדרגות

מוצעות מעליות פנימיות (מעלית עבור כל כניסה) בתוך גרמי מדרגות קיימים – אין מניעה
לאשר.

יש לחשב כל מעלית פעם אחת באחד מהמפלסים.

יש לחשב שטחי מדרגות בקומה ו'.

יש להציג את השינוי במהלך גרם מדרגות של כניסה אמצעית.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין
מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או
עד 12 מ"ר בממוצע.

לבטל מרפסות מוצעות בצורת ר.

לבטל מרפסות פנימיות בין 3 קירות.

לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג.

מסתורים

יש להציע מסתורי כביסה ופתרון מיזוג אוויר.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

קיימים עצי ברוש רבים בחלקה שכנה בחזית האחורית (לא נדרש סקר עצים היות ולא
מבוקשת הנמכת קרקע של המיסעה בצמוד לעצים אלה- מקובל.

מוצעת שתילה של 3 עצים בוגרים כלפי רחוב כספי ועוד 3 עצים בחזית דרומית- יש לסמנם
בפורמט מבא"ת.

תברואה

פתרון תברואה שהוצג מקובל ותורן בהתאם לדרישת מח' התכנון, יש להתאים מס' עגלות
ונפח בתכניות בהתאם לדרישת תברואה.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 8 פחים בנפח 1000 ל' ב- 2 מתקנים.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה.

לעניין תוספת קירוי חניה בחזית לרחוב שמחלקת תכנון ממליצה לבטל על כן יש לעדכן את תוכנית הפיתוח לתכנן שתילה משמעותית של עצים כלפי הרחוב וגדר מגוננת וכן להוריד את גובה הגדרות עפ"י המצב הקיים ככל הניתן.

ניקוז מי נגר

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור מח' נגישות לאחר השלמת מסמכים בנציבות (מייל מגב' רות חטבי נסרק לא. אופטי)
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תק"י.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	23/05/2024 - טו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2012/0918.03
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז בהמשך לתכנית צל מאושרת
מספר ועדה	2024/4
כתובת	יחיל חיים 8 , גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים והוקראו בפניה ההתנגדויות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון, מחליטה הוועדה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.

הוועדה מקבלת את הטענה כי המרפסת תגרום היזק ראייה למתנגדים ומורה למבקשים להגיש תכנית חדשה למרפסת מרוחקת יותר מהמתנגדים ולהיצמד לתכנית הצל שהוצגה בהיתר קודם בתיק 2012/918.00 היות ואין לדירה אשרות רלוונטיות אחרת למרפסת.

הוועדה מקבלת את הטענה כי השטח בין הבניינים הוא שטח משותף ל 3 הבניינים וזאת בהתאם לתקנון הבית המשותף שהוצג במעמד הוועדה ע"י המתנגדים.

היות ומבקשים חפירה בשטח משותף לצורך יצירת גובה תקני למרפסת, הוועדה מורה על הגשת 66% חתימות מבעלי הזכויות בחלקה כולה, בהתאם לתקנון הבית המשותף וכן תקנה 36 לאלה שלא יחתמו.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	23/05/2024 - טו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0008.02
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הוספת קומה בבנין 3 קומות, 2 יח"ד
מספר ועדה	2024/4
כתובת	מקור חיים 25, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבקשים קומה חדשה במפלס 9.35+ עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות. הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין כנדרש.

יש לציין כי מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המותרות ע"פ נספח, כאשר פרסמו הקלה לשינוי בשלכיות ביצוע לצורך בניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים והתאם לפירוט להלן:

לעניין בקשת המבקשים להגיע להבנות ולהוסיף ממ"דים ומעלית לכל הדיירים ושהבניה תהיה בהינף אחד ולא בשלבים- המבקשים ענו שהם פנו כבר מהתחלה ליתר הדיירים בבקשה שיצטרפו אליהם לבקשה והאחרונים לא נענו, לפיכך הגישו לבד.

בכל זאת, הוועדה קובעת שככל והמתנגדים יודיעו בכתב למנהל האגף תוך 30 יום, כי הם מבקשים להצטרף לבקשה הנוכחית ולהגיש בקשה מתוקנת הכוללת עמודות ממ"דים ומעלית על כל המשתמע מכך (תיקון תכניות, פרסום, וועדה וכו'...) יהיה על המבקשים להוסיף את המתנגדים לבקשה ולקדמה בהתאם לדין והיא תוחזר לדיון נוסף בוועדה.

לחשש המתנגדים ליציבות הבנין וטענתם שלא יעמוד בתוספת המוצעת – בהתאם להצהרת מתכנן השלד, הבנין איננו מצריך חיזוקים בעקבות התוספת המוצעת, כמו כן טענת המתנגדים איננה נתמכת בחו"ד מקצועית או טענות לסדקים בבנין, כאשר יש לציין שהבנין המקורי נבנה ע"י היתר בתיק 1991/8.00 משנת 1992.

ע"ב הוסיפה שבהתאם לחו"ד מתכנן השלד לא ניתן לבנות 2 הקומות שע"פ נספח ללא חיזוק הבנין אך כן קומה אחת זה ניתן, והיות ואינם מקבלים שיתוף פעולה מיתר הדיירים לכן נאלצו להגיש בקשה לקומה אחת בלבד.

בכל זאת ועל מנת לפוגג את החששות, הוועדה מורה למתכנן השלד להגיש לצוות המקצועי כתנאי לחוות דעת גורמים מכתב מפורט שכן בדק ובחן עניין יציבות הבנין הקיים ויכולתו לעמוד בעומסים של התוספת המוצעת תוך פירוט מקצועי למהות הבדיקה שערך ולמצב הקונסטרוקטיבי של הבנין המאפשר זאת, בנוסף התייחסותו לכך באם ישנו צורך במהלך הביצוע להיכנס לדירות הדיירים או לתמוך בגג מתוך הדירות.

לעניין החתימות/תימוכין קנייניים - מאחר והבקשה תואמת תכנית מבחינת מיקום הבינוי

המבוקש הועדה אינה דורשת חתימות שכנים.

לטענה לעניין מערכת הביוב – יש לקבל אישור הגיחון כתנאי להיתר ואשר בין היתר בודקים נושא זה בצורה מקצועית.

לטענה להסדרי בטיחות לבניה מעל הדירות הקיימות- אישור על כך מהווה תנאי להיתר.

המבקשים נדרשים לעבוד לפי כל כללי הבטיחות ע"פ התקנות, וכן בהתאם לשעות העבודה המעוגנות בחוק ולנסות ולמזער את ההפרעה לדיירי הבנין .

לענין פתרון החניה- התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה אשר לפיו נדרשים 2 מקומות חניה ואשר נמצאות בחלקה 166 גוש 30130 - מקור חיים 57, וזאת לפי הוראות התוכנית סעיף 6 המתייחס לחניה האומר כי החניות החדשות הנדרשות ליחידות הדיור החדשות מצויות במקור חיים 57 גוש 30130 חלקה 166 (לשעבר חלקה 31) בהתאם להיתר 2007/366.1 .

לענין סיכול הסיכוי לתמ"א 38- ענתה ע"ב שהבנין נבנה לאחר 1980 ולכן הזכויות ע"פ תמ"א 38 לא חלות.

שלביות ביצוע:

לפי סעיף 5.3 להוראות התוכנית, תוספת הקומות על הגג תיבנה בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. מבקשים בינוי של קומה אחת וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר שינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות- ניתן לאשר.

בנוסף, יש לקבל אישור תברואה כתנאי להיתר.

יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית b כולל הצגת ניקוז גגות וכן יש להציג את שטחי הבניה הקיימים בהתאם להיתר הבניה שניתן למבנה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	רישום בהערת אזהרה על חניות מאושרות לטובת יח"ד המוצעות

	אישור תברואה
--	--------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	23/05/2024 - טו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0362.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2024/4
כתובת	אלעזר בן יאיר 23, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת עבור דירת משפחת לרזה במפלס קומת קרקע הכולל מדרגות פנימיות המובילות לתוספת בקומת המרתף.

יש לציין שישנם שתי בקשות נוספות בבניין אשר אינן מוכנות לדיון בוועדה ולכן לא היתה אפשרות לדון בכולן יחדיו ולא היה רלוונטי לעכב הדיון בתיק הנוכחי, אך הצוות המקצועי והוועדה מודעים לכך וכן הדיון בתיק הנוכחי למעשה עזר לפתור הבעיות התלויות ועומדות בתיקים הנוספים ולקדמם.

המתנגדת מתגוררת בדירה הצמודה וקיים תיק מקביל עבורה מס' 2011/362.02.

עיקרי ההתנגדות הנם בקשת המתנגדת לייצר מרווח גדול יותר בין הדירות היות ולדירתה יש רק שני כיווני אוויר כאשר למבקשים ישנם שלשה כיוונים, וכן לצורך ייצור מרווח מספק למדרגות הפתוחות שבוקשו בבקשתה כגישה לדירתה וזאת במרווח בין שתי הדירות.

הצדדים הגיעו להסכמות עפ"י הצעת ראש הצוות במעמד הוועדה וזאת בהתאם לפירוט להלן:

- קיר התוספת הדרומית של המבקשים ואשר ממוקם מול דירת המתנגדת, יורחק מערבה כך שהמרחק נטו בין שני הקירות יסתכם ב-1.20 מ'.
- צמצום השטח שנגרם למבקשים כתוצאה מהרחקת הקיר ינוצל ע"י הגדלת התוספת לכיוון דרום בתחומי קווי הבנין, כאשר הוועדה מחליטה שלא יהיה צורך בפרסום נוסף לכך בתנאי קבלת הסכמה פוזיטיבית של דיירי הכניסה הנוספים (2 דיירים) כאשר המתנגדת הסכימה להצעה זו במעמד הוועדה.
- המבקשים מסכימים למדרגות הפתוחות המוצעות עבור המתנגדת בתיק 2011/362.02 והממוקמות במרווח בין שתי הדירות.
- המבקשים הצהירו במעמד הוועדה שהנם מסירים התנגדותם לבקשה 2011/362.02.

להלן פירוט הבקשה:

קומת מסד תחתונה:

מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית הכוללת שטח עיקרי, ממ"ד ומחסן וזאת לפי הוראות תב"ע סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565 שלפיו יותר שימוש בקומת המסד –

קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בנין המסומנים בקו מקוטע ירוק – עומדים בהוראה הנ"ל .

כמו כן שטח עיקרי לכל יח"ד לא יחרוג מ-145 מ"ר .

יש לשים לב שקומה זו מאווררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בנין כאשר לחצר אנגלית זו תתוכנן לפי תקנות החוק כולל תוספת פרט והעברת חתך כנדרש

וכן מבקשים יציאה לחצר בחזית דרומית אשר לה הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים

מחסן

מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קונטור המבנה הקיים בכפוף להקלה שפורסמה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה " גובה מחסן עומד ב-2.20 מ' המותרים ושטח עד 8% משטח הדירה.

ממ"ד

מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית מתחת לדירה הקיימת של המבקש וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאשר .

קומת קרקע :

מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר בכפוף לתיקון הבקשה ע"פ הסיכום במעמד הוועדה והמפורט לעיל.

מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית"

ניתן לאשר הקלות אלו היות ועומדים בתקנות .

מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז

מאושרות וכן לייתר השכנים יש מענה למרפסות .

בנוסף, לשכן הצמוד יש בקשה בהליך רישוי בת.ב.2011/362.2 אשר משלימה את מרפסות הזיז בצמד .

מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אך יש להוסיף פרט לגדר ומפלסים על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק .

וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית ניתן לאשר.

יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b וכן התאמה והצגה של

הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3.

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