

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2021/0458.00</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	משרדים, בית מלון, מגורים + מסחר
מהות בקשה	הקמת מתחם עבור מלונאות, מסחר, תעסוקה ומגורים, רחוב יפו 45-47, ירושלים. המשך לתיק הריסה 2021/166
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ל.לוי נדלן בע"מ ל.לוי נדלן בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל רוזנשיין מטיו אהר
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יפו 45, מזכרת משה

גוש	חלקה	בשלמות
30049	72	כן
30049	226	כן
30049	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30049	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30049	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30049	תחילת תוקף	16/07/1959			
689760	תחילת תוקף	09/12/2020			
689760	תחילת תוקף	09/12/2020			
689760	תחילת תוקף	09/12/2020			

תאור הבקשה

דיון נוסף – ראו חוו"ד בהמשך

בקשה להקמת מתחם עירוני מעורב שימושים- מלונאות, מסחר, משרדים ומגורים בגובה 8-10 קומות ע"ק 31 קומות ת"ק על פי תב"ע 689760.

כתובת: פינת רחובות לונץ- יפו- יעבץ - תיק רישוי: 2021/458.00

במרכז העיר פינת רחובות לונץ- יפו- יעבץ, מוצע בקשה להיתר לשימור והקמת מתחם עירוני מעורב, עבור- מלונאות- 200 חדרי אירוח, מסחר, משרדים ומגורים סה"כ 29 יח"ד, בגובה 8-10 קומות ע"ק ו30 קומות ת"ק ללא חניה על פי תב"ע 689760. הבקשה תואמת תב"ע.

במתחם קיימים מבנים היסטוריים התכנית מציעה אלמנטים לשימור וקיימת חו"ד מפורטת של המחלקה לשימור.

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12.09.23 התקבלה החלטה לאשר בכפוף לתיקונים.

כעת היזם מבקש להתאים הריסת ושיחזור גדרות ומבנים קיימים בהתאם להוראות התב"ע.

בתקנון התכנית קיימת התייחסות להריסות המותרות:

סעיף 10.4.1.2 מצוין כי: יותרו הריסות מבנים/חלקי מבנים/גדרות מסומנים בשריט.

סעיף ג: המבנה/הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

2. תותר אי הריסת מבנה/חלקי מבנה שסומנו בתשריט להריסה.

עוד מצוין בסעיף 4.1 ב-

לגבי מבנה יפו-לונץ סעיף 2. החזיתות האחוריות, הצדדיות, הרצפות, התקרות, הגגות, המרתפים ובור המים הינם להריסה.

לגבי בית מוסאיף

חזית המבנה הפונה כלפי רח' יפו וממוקמת בין המבנה הקיים בפינת יפו-לונץ לבין המבנה הקיים בפינת יפו-יעבץ הינה להריסה.

החזית האחורית, הרצפות, התקרות, הגגות, המרתפים, והמעבר המקשר בין רח' יפו לחצר הפנימית הינם להריסה.

הקמרונות הקיימים בקומת הקרקע הינם לשימור, תותר הריסת הקירות הקיימים בין העמודים והקשתות ליצירת חלל אחד.

כמו"כ בסעיף שימור 4.1 ה: החצר הפנימית הקיימת בין בית מוסיוף (יפו- יעבץ) הינה להריסה.

ההריסות המוצגות ע"ג הבקשה תואמות למתאפשר ע"י התב"ע.

יש להמציא אישור שימור להריסות המוצעות כתנאי לדיון.

נספחי תב"ע:

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 689760 אשר הופקדה מיום 19.02.2020 ותחילת תוקפה הינו מיום 9.12.2020

סעיף סטייה ניכרת לעניין: קווי בניין, הוראות שימור, מספר קומות, שימוש לשירותים ציבוריים, הצבת אמצעי מכירה בחצר.

כמו"כ מצוין בסעיף 13.4.1.2 א.

בשטח המסומן בנספח הבינוי באות a בצבע אדום המצוי בבנין מגורים והיקפו בקומת הקרקע ובקומה מינוס 1 יחדיו כ- 160 מ"ר יותר לשימוש חברה פנאי ותרבות בלבד.

בשטח המסומן בנספח הבינוי באות b בצבע אדום המצוי בקומה מינוס 1 של בנין המגורים והיקפו כ- 60 מ"ר, יותר לשימוש לשירותים ציבוריים בלבד.

שטחים אלו מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.1 ויהווה סטייה ניכרת.

רקע לבקשות קודמות

21/166 - חפירה, דיפון ויסודות עבור הקמת 3 מבנים + חניון ת"ק.

פרסום

אין הקלות- לא בוצע פירסום.

פירוט המוצע בבקשה: המגרש כולל מספר מבנים:

מסחר משולב בית מלון

מסחר משולב משרדים

ביכנ"ס לשימור

מסחר משולב מגורים

חניה- לא מוצעת חניה במסגרת הבקשה ובהתאם לתב"ע המאושרת.

תת קרקע:

מפלס מינוס 04-19.50- שהם 770.25:

מבוקש שטח טכני מתחת לשטח המלון בחלקו המזרחי של המגרש בפינת הרחובות יפו ו- משה לונץ. במפלס מוצע חללים טכנים, פירים ומיכלי איזון, 2 חדרי חשמל ו2 גרעיני מדרגות בנוסף למעלית

אלונקה.

במפלס קיים שטח כלוא של 8.9 מ"ר+ פירים שלא חושבו במניין השטחים.

יש להציג שימושים ולהשלים את כלל שטחי השירות במניין השטחים של המפלס.

מצוין בסעיף סטיה ניכרת מספר 4.1. ח 4 כי " מספר הקומות הינם מירביים, קומות נוספות ייחשבו לסטיה ניכרת"

המפלס חורג מהמותר 3 קומות תת קרקעיות עפ"י טבלת השטחים סעיף 5 להוראות התב"ע אך מצוין בסעיף 14.א.4.1.2- תותר תוספת קומה תת קרקעית בסביבת הבריכה המתוכננת במפלס מינוס 3 לטובת חדר מכונות בריכה ספא, קומה זו לא תחושב במניין הקומות.

מוצע כמותר

מפלס מינוס 03 -15.50 / -13.50:

המפלס מחולק ל2 אזורים:

-15.50

הכולל

בריכה וג'אקוזי, חדרי שירותים לנשים וגברים, גרעין מדרגות + 2 מעליות אלונקה ומזון, פיר עבור 3 מעליות נוסעים ומבואה, ספא למלון הכולל שטחים טכנים ו- 12 חדרי טיפול בגדלים שונים.

-13.50

הכולל מאגרי מים וחללים טכנים עבור משאבת ספרינקלרים וממ"מ. כמו"כ גרעים מדרגות ו- 3 מעליות. מתוכן 1 למסחר ו-2 למשרדים.

מוצע כמתאפשר

מפלס מינוס 02 -09.50:

בחלק מתחת למלון ומשרדים- מוצע מפלס הכולל את גרעין המדרגות ו5 מעליות- 2 מתוכם אלונקה ותפעול + 3 מעליות למלון.

המפלס כולל מטבח תחתון וחדר כושר.

כמו"כ מוצעים חללים טכנים למלון- מבואת שירות, חדר אוכל לעובדים, ושטחי איחסון-ספקים, מנוחה, בקרה.

בחלק הצפוני מוצעים שטחים טכניים + מעלית שירות וכן חללים עבור ח.מחזור ואשפה כולל מכבש קרטונים ומחסנים עבור המסחר, ממ"מ 2 גרעיני מדרגות ו2 מעליות למשרדים.

מתחת לבניין המגורים מוצעים במפלס זה 2 גרעיני מדרגות ופירי דיחוס + 2 מעליות- אלונקה ונוסעים. המפלס כולל 29 מחסנים

יש להציג פירוט ומספור המחסנים כולל הצמדות מוצעות, להציג קו בנין תת"ק וקו בנין עילי כנדרש כולל כיתוב.

מפלס מינוס 01-09.50:-

מוצג חדר שנאים, חדר חשמל, חדרי משאבות, שטחים טכניים עבור דחסניות, חדר חשמל ואחסנה, שטח מסחרי כ1300 מ"ר, שירותים ציבוריים ושטח ציבורי כ- 80 מ"ר.

יש להציג טבלת שיוך למחסנים.

יש לבצע רישום הערת אזהרה לענין שטחים ציבוריים ותחזוקתם

מפלס 0.00- פיתוח שטח:

במפלס הרחוב קיימים מספר כניסות בהתאם למבנניות המוצעת:

כניסה למלון- מרחוב משה לונץ:

מוצע לובי הכולל שטחי שירות- מעבר, מבואה וחדר מזוודות, מעבר למעליות המלון ללא גרעין מדרגות, 2 מעליות שירות- אלונקה ומזון ו- 3 מעליות נוסעים.

כניסות לשטחי המסחר: חזית השימור לונץ, יפו ו- יעבץ וכן חלל הכולל קמרונות לשימור עם מדגות נעות למפלס התחתון של המסחר.

שטחי מסחר: סה"כ 3 חללים מסחר נפרדים הכוללים כניסה נפרדת ולכל אחד יש גישת מדרגות למפלס מינוס 1. לכל חלל יש פתרון מעלית שירות ומעלית מסחר .

כניסה לבניין המשרדים: מוצע לובי כניסה מרחוב יעבץ הכולל 3 מעליות (אחת אלונקה) וכן מדרגות מילוט.

קיימת יציאה נוספת – המהווה יציאת חירום מהמרתף וכוללת גרעין מדרגות נפרד בין שטח המסחר לשטח המשרדים.

ביכ"נס לשימור- עומד ללא שינוי ועצמאי שימור, טיפול פנימי וחלוקה לעזרת נשים.

מפלס הכניסה למבנה המגורים: כניסה מרחוב יעבץ- ללובי כניסה לבניין המגורים קיים גרעין מדרגות ו- 2 מעליות אלונקה ונוסעים. מעבר לכך מוצעת חניית תפעול אחורית ככה"נ לשימוש בפנים המגרש.

עוד מוצע שירותים מונגשים בקומת הכניסה ושטח ציבורי הפונה אל הגינה הפנימית מעברים ומדרגות לשירותים הציבוריים שבמפלס מינוס 1.

כמו"כ במפלס זה מוצעים 2 חללי מסחר עם כניסה עצמאית לכל חלל.

מוצגים בתכנית פיתוח השטח מעברים ושבילים, עצים לשימור וחצרות פנימיות. מוצג ויחויב כתנאי לקבלת ההיתר רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה מעבר לביכ"ס ולשטחים הציבוריים.

המפלס מציג אזורי שימור, פרטים וקירות- הושלמו באישור ממחלקת שימור לענין פרטים וסימונים בהתאם לדוח המפורט מטעם ולהציג הדמיות לקירוי החצר.

מבקשים פירוק והרכבה מחדש של כל חזיתות בית מוסאיוף בהתאם להוראות התכנית סעיף 4.1 עירוני מעורב, סעיף ה' ו' (3) שימור, בית מוסאיוף- ראו חוות דעת לדיון נוסף.

מפלס 1 הינו +4.65

שטחי המסחר תואמים- מעל קומת הקרקע.

בינוי מעל המלון:

מוצע חלל כפול מעל לובי, משרדי הנהלה וכן שטח שירות טכני.

מעבר למעליות המלון ללא גרעין מדרגות, 2 מעליות שירות- אלונקה ומזון ו- 3 מעליות נוסעים.

שטחי המסחר: מוצעים בהתאמה מעל השטחים בקומת הקרקע וכן מעל לובי הכניסה למשרדים.

ביכ"נס לשימור- עומד ללא שינוי ועצמאי שימור, טיפול פנימי ומוצגת מרפסת קיימת.

מבנה המגורים: קומה טיפוסית עד 6 כולל: מעבר לגרעין מדרגות ו- 2 מעליות אלונקה ונוסעים מוצע 5 יח"ד ו- 6 מרפסות לא מקורות במסגרת קוי הבנין העיליים. לדירה 5 אין מרפסת. למפלס מוצע ממ"מ.

מפלס 2 הינו +10.75

בינוי מעל המלון:

מוצע מטבח, חדר אוכל ולובי מלון הכולל חדרי שירותים. בחלק הצפון מערבי מוצעים משרדים המחוברים לבנין המשרדים המוצע.

כמו"כ מוצג קירוי מתוחם מזכוכית בהתאם להוראות התכנית סעיף 2.4.1.2 והדמיות המצורפות לתכנית.

מבנה המשרדים: מוצעים משרדים מחולקים וממ"מ קומתי.

ביכ"נס לשימור- ללא שינוי.

מבנה המגורים: קומה טיפוסית עד 6 כולל: מעבר לגרעין מדרגות ו- 2 מעליות אלונקה ונוסעים מוצע 5 יח"ד ו-6 מרפסות לא מקורות במסגרת קוי הבנין העיליים. לדירה 5 אין מרפסת. למפלס מוצע ממ"מ.

מפלס 3 הינו +15.75

בינוי המלון:

מוצע מערך חדרים הכולל חלל כפול מעל לובי מפלס . במפלס מוצע ממ"ק ושטחי שירות עבור חדרנים.

מבנה המשרדים: קומה טיפוסית עד 6 כולל: מוצעים משרדים מחולקים וממ"מ קומתי.

ביכ"נס לשימור- ללא שינוי.

מבנה המגורים: קומה טיפוסית עד 6 כולל: מעבר לגרעין מדרגות ו- 2 מעליות אלונקה ונוסעים מוצע 5 יח"ד ו-6 מרפסות לא מקורות במסגרת קוי הבנין העיליים. לדירה 5 אין מרפסת. למפלס מוצע ממ"מ.

מפלס 4-6 קומה טיפוסית

בינוי המלון:

מוצע מערך חדרים הכולל ממ"ק ושטחי שירות עבור חדרנים.

מבנה המשרדים: קומה טיפוסית עד 9 כולל: מוצעים משרדים מחולקים וממ"מ קומתי.

ביכ"נס לשימור- ללא שינוי.

מבנה המגורים: קומה טיפוסית עד 6 כולל: מעבר לגרעין מדרגות ו- 2 מעליות אלונקה ונוסעים מוצע 5 יח"ד ו-6 מרפסות לא מקורות במסגרת קוי הבנין העיליים. לדירה 5 אין מרפסת. למפלס מוצע ממ"מ.

מפלס 7 – 9 קומה טיפוסית

בינוי המלון:

מוצע מערך חדרים הכולל ממ"ק ושטחי שירות עבור חדרנים, מוצגת מרפסת היקפית לא מקורה.

מבנה המשרדים: קומה טיפוסית עד 9 כולל: מוצעים משרדים מחולקים וממ"מ קומתי.

ביכ"נס לשימור- ללא שינוי.

מבנה המגורים: מוצעות 2 דירות הכוללות מרפסות לא מקורות.

קומה 10-

מבנה המלון +מהשרדים- משמשת בעיקרה כמפרסת המלון וכוללת שטחים טכניים ושירותים משותפים.

מבנה המגורים: גג לשימוש טכני בלבד.

הבינוי מיקום

בהוראות התכנית סעיף 1.4.1.ח.1 – סטייה ניכרת: "קווי הבניין המסומנים בתשריט הים מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב לסטייה ניכרת".

על פי תיק מידע 2020/5877.00 מוצגים קווי בניין עליים ותת קרקעיים, כן מוצג שטח זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

הקומות הע"ק מוצעות בתוך תחום קווי הבניין המותרים.

הקומות הת"ק מוצעות עד גבול המגרש/ קווי הבניין הת"ק המותרים.

מפלס ה-0.00

מפלס הכניסה למבנה המלון מבוקש בגובה 788.8

עפ"י נספח הבינוי מוצג 789.15

מצוין בסעיף 1.2.4.1.א.6 כי "תותר גמישות עד 0.5 מ' מגובה מפלס 0.00 המצוין בנספח הבינוי"

הפרש של 30 ס"מ מוצע כמותר

גובה המבנה

מצוין בטבלה 5 כי גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יעמוד על 44 מ' וכן מצוין הערה (1) "תותר תוספת בינוי בגובה 3.5 מ' מעל התקרה האחרונה בכל מבנה עבור מבני יציאה לגג, מעקים, פירי מעליות, חדרים טכניים וכו'. מעל תוספת זו יותר להקים מסתור לצידוד טכני עד גובה 3 מ' נוספים".

סה"כ מותר 55.5 מ'.

הגובה המוצע הינו 50.55 מ' מוצע כמותר.

מס' קומות

סעיף 1.2.4.1.ח.1 סטייה ניכרת סעיף 3- מספר הקומות הינם מרביים, קומות נוספות יחשבו כסטייה ניכרת.

מוצעות 4 קומות תת קרקעיות-

מצוין בהוראות התב"ע 1.2.4.1.א.4-"יותרו שינויים בגבהי הרצפות של הקומות התת קרקעיות על פי צורך בהיתר הבניה"- בסעיף 1.2.4.1.א.14- תותר תוספת קומה תת קרקעית בסביבת הבריכה המתוכננת במפלס מינוס 3 לטובת חדר מכונות בריכה ספא, קומה זו לא תחושב במניין הקומות.

מותר על פי טבלה 5 מעל מפלס הכניסה הקובעת:

עבור מסחר מלונאות ותעסוקה- 10 קומות

עבור מגורים- 8 קומות

מוצע כמתאפשר

מס' יח"ד וחדרי מלון

200 חדרי מלון + 20 יח"ד

הוצג תמהיל הדירות בהתאם להוראות התכנית: סעיף 12.א.4.1.2- "הדירות המתוכננות במבנה המערבי יהיו ל"י המהיל הבא: 40% מהדירות בגודל 60 מ"ר, 40% מהדירות בגודל עד 90 מ"ר, 20% מהדירות ללא הגבלה.

גדרות/מבנים להריסה

הוראות התכנית מחייבת הריסת הגדרות בהתאם לנספח הבינוי.

שלביות ביצוע

התכנית תבוצע בהינף אחד.

מוצע כמתאפשר

מרפסות

מצוין בטבלה 5: כמות השטחים למרפסות בנוסף לשטח עיקרי יחושבו לפי אורך היקף הבניינים כפול 1.2 מ' בכל קומה.

מוצע כמתאפשר

כמו כן מצוין בהוראות מחלקת שימור :

שחזור מרפסת בחזית רחוב יפו 47 - קביעת מיקום סופי (מיקום מקורי או שינוי ביחס לקומת קרקע).

יש להציג סימון המרפסת ע"ג הבקשה

זיקת הנאה

סעיף 4.2.2.4'ט: " זיקת ההנאה בשטח המסומן תיקבע בהתאם לפעילות המסחרית בחוק העזר העירוני, תותר חסימת מעבר בשעות שאינם שעות הפעילות. תותר גישת שירות ותפעול של הפרויקט דרך תחום זיקת ההנאה בכל שעות היממה, תותר הצבת מתן הרמה בתחום שטח זיקת ההנאה וכן עמודים קונסטרוקטיבים לכיוון חזית המשרדים הפונה לרח' יעבץ.

תירשם הערת אזהרה לעניין השימוש בשטח זיקת ההנאה כתנאי להיתר הבניה.

שטחים ציבוריים:

עפ"י הוראות התכנית מצוין כי:

סעיף 4.1.13.2. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות b בצבע אדום המצוי בקומה מינוס 1 של בנין המגורים והיקפו כ- 60 מ"ר, יותר לשימוש לשירותים ציבוריים בלבד.

מוצע שירותים ציבוריים בשטח כולל של 71 מ"ר

מוצע כמות

בסעיף 2.4.1.2. מצועין כי החצר הפנימית תקורה ויתוחם בחזיתות וגג זכוכית וישמש כחלל מסחרי בעל אופי ציבורי תוך איזכור מאפייני החצר הקיימת

מוצע כנדרש וחושב כשטח עיקרי- מסחרי

בסעיף 5.4.2.1.א- הפקעה לשטח של עד 160 מ"ר בקומת קרקע ומינוס 1 לצרכי קהילה ופנאי ועד 60 מ"ר בקומה מינוס 1 עבור שירותים ציבוריים- מוצע כנדרש.

עצים לשימור

תשריט התב"ע מציג עץ לשימור ועץ להעתקה.

וכן מצוין כי ינטעו עצים חדשים בשטח התכנית בשווי שלא יפחת מסך שווי העצים שייכרתו, וכן הנחיית שימור למיקום ושילוב עץ הזית בחצר.

הופק היתר חפירה בתיק 21/166

חזית מסחרית

תשריט התב"ע מציג חזית מסחרית. מצוין כי יותרו כניסות בחזית המסחרית ללובי המגורים/מלון/משרדים. שטחי המסחר בקומת הקרקע ומקומם כפי שמפורט בנספח הבינוי הינם מחייבים. יותרו שינויים במיקום דרגנועים, מעליות ומערכי תנועה כל עוד עקרונות המוצגים בנספח הבינוי נשמרים.

מוצע כמתאפשר

סטייה ניכרת

קווי בניין- מוצע כמתאפשר

הוראות שימור- יש לסמן פרטים לשימור ולהשלים דרישות השימור כתנאי לקבלת היתר הבניה.

מספר קומות- מוצע כמותר

שימוש לשירותים ציבוריים- מוצע כנדרש

הצבת אמצעי מכירה בחצר- התווסף תנאי בהיתר הבניה.

כמו"כ מצוין בסעיף 1.2.4.א.13- מוצע כנדרש ומתאפשר.

בשטח המסומן בנספח הבינוי באות a בצבע אדום המצוי בבנין מגורים והיקפו בקומת הקרקע ובקומה מינוס 1 יחדיו כ- 160 מ"ר יותר לשימוש חברה פנאי ותרבות בלבד.

בשטח המסומן בנספח הבינוי באות b בצבע אדום המצוי בקומה מינוס 1 של בנין המגורים והיקפו כ- 60 מ"ר, יותר לשימוש לשירותים ציבוריים בלבד.

שטחים אלו מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.1 ויהווה סטייה ניכרת.

מי נגר

התכנית פטורה מהוראות תמ"א 4/ב/38.

יש להציג חישוב וחלחול מי נגר לאישור מחלקת שפ"ע

שטחי הבניה

עיקרי:

x200f#x200f:#x200f#מסחרx200f# עיקרי ע"ק מוצע 2645.57 מ"ר

מותר 3550 מ"ר

נותרו 904.43 מ"ר

עיקרי ת"ק מוצע 1504.45 מ"ר

מותר 2500 מ"ר

נותרו 995.55 מ"ר

x200f#x200f:#x200f#גוריםx200f#x200f:#x200f#עיקרי ע"ק מוצע 1856.34 מ"ר

מותר 2500 מ"ר

נותרו 643.66 מ"ר

עיקרי ת"ק מוצע 0

מותר 300 מ"ר

נותר 300 מ"ר

#x200f#משרדים#x200f:#x200f:#x200f#עיקרי ע"ק מוצע 4129.73 מ"ר

מותר 2500 מ"ר

נותרו 643.66 מ"ר

עיקרי ת"ק מוצע 0

מותר 300 מ"ר

נותר 300 מ"ר

#x200f#מלונאות#x200f:#x200f:#x200f#עיקרי ע"ק מוצע 8188.30 מ"ר

מותר 2500 מ"ר

נותרו 643.66 מ"ר

עיקרי ת"ק מוצע 2019.71 מ"ר

מותר 1300

חוסר 719.71 מ"ר- ניתן לנייד בין השימושים

עפ"י הוראות התב"ע

#x200f#צבניני ציבור#x200f:#x200f:#x200f#עיקרי ע"ק מוצע 77.82 מ"ר

מותר 2500 מ"ר

נותרו 643.66 מ"ר

עיקרי ת"ק מוצע 181.74 מ"ר

מותר 190 מ"ר

נותרו 8.26 מ"ר

הערה לגבי הטבלה מהוראות התכנית: יותר ניוד שטחים בין היעודים ובין השימושים ובלבד שכמות

השטחים לשימוש מגורים לא יעלה על 50% מסך שטחי התכנית.

סה"כ שטח עיקרי מוצע למגורים 1856.34 מ"ר כלל השטח העיקרי בפרויקט 17061.18 כ- 11% .
מוצע כמותר

שירות ת"ק מוצע 4082.34 מ"ר

מותר 6650 מ"ר

נותר 2567.66 מ"ר

שירות ע"ק מוצע 3683.82 מ"ר

מותר 5950 מ"ר

נותר 3382.34 מ"ר

סה"כ שטחי שירות מוצעים 7746.16 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצעים 20767.08 מ"ר

סה"כ שטחים מוצעים 28513.24 מ"ר

סה"כ שטחים מותרים 36910 מ"ר

נותרו מירבי 8396.76 מ"ר

מימוש התכנית

בהוראות התכנית בסעיף 7.2 – מימוש התכנית:

"תוקף התכנית יפקע בתוך 5 שנים מיום מתן תוקף."

ככל שלא תתחיל הבניה מכח התכנית בתוך פרק זמן של 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכות מכח התכנית תבוטלנה.

מתן תוקף 12.11.2020 - מוצע במסגרת הזמן המותר

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל אישור המחלקה בתאריך 21.02.23:

"להחלטת הוועדה

מוצע מלונאות ושימושים נוספים בהתאם לתב"ע 689760
ע"פ תב"ע - לא מתוכננת חניה לפרויקט (אין גישה למגרש האמור לרכב מנועי
ע"פ תקן 5166 סעיף 14.5.4 רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מק"ח
ראה פירוט בתכנית פתרון עבור חניות נכים\העלאה והורדה לחניה תפעולית"

שלומי

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 03.07.23:

נשלחו השלמות לעורך הבקשה לרבות: תיקונים בנושאים של מי נגר, שנאים, בריכה, מסחר וכד'

שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 15.02.23:

" הוגשה ערבות על סך 32,400 ש"ח בעבור פיצוי נפי."

תברואה -התקבל אישור בתאריך 15.02.23:

"פינוי האשפה לרחוב לונץ- קיים מכתב התחייבות בארכיב האופטי

יש לתכנן חדר עבור קרטונים ומכבש בתוך המתחם"

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 15.01.23:

צוות ה- שלומי אמסלם

יש להציג נספח עיצוב אדריכלי ופיתוח מלא בהתאם לדרישות "מדריך אדריכל העיר לעריכת היתרי
בניה". להלן הערות/דגשים עיקריים

עיצוב אדריכלי וחומרי גמר

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

זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

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

גון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגוני 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

על תוכנית הפיתוח להיות מפורטת כנדרש כדלהלן:

יש לרשום על גבי תוכנית הפיתוח שתיאסר הקמת סגירות חורף בהתאם להוראות התוכנית

יש להציג חתך מקומי מוגדל לחדר השנאים + פיר

יש להציג בתוכנית הפיתוח מגרשים שכנים כולל סימון גבולותיהם וכניסות לחניות/מבנים, עצים לשימור. יש להציג בתוכנית, חתכים ובחזיתות הקשר עירוני רחב יותר- לפחות 10 מ' מעבר לגבולות הפיתוח המוצע.

יש לסמן כל שינוי מוצע בתחום המרחב הציבורי- ביטול/שינוי של מתקני תשתית קיימים (עמודי חשמל/תאורה וכד') ו/או שינויים בגיבוי/עצים.

רחבות כבאות לא יסומנו על הקרקע אלא יכלול שילוט מינימלי בשטח. ברזי כבאות יוטמעו לתוך החזיתות ככל האפשר

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.

ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו-

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור מבני ציבור/נכסים לעניין כל השטחים לצרכי ציבור

אישור מח' שימור לכל היבטי השימור

אישור איכות סביבה לכל הנושאים הסביבתיים

הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהלת בית המודל

יש לקבל אישור צתא"ל (השקה לציר רק"ל)

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

בהיתר זה כלולים הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח המאושרים ע"י אדריכל העיר והוא מהווה חלק

אינטגרלי מהיתר הבניה. ניתן לבחון שינויים נקודתיים (החלפת חומרי גמר וכד') בתיאום ובאישור אדריכל העיר לפני ביצוע בפועל.

תנאי להשלמת יציקת רצפת קומת מרתף עליונה (1-) יהא אישור אדריכל העיר לתכנון מפורט וסופי של עיצוב אדריכלי ונופי, כולל לעניין: פרטים אדריכליים ונופיים, חומרי גמר ועוד, והכל בהתאם להנחיות העיצוביות של התוכנית ובהתאם להנחיות אדריכל העיר.

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')

חלוקה פנימית של יחידות המסחר אינה מחייבת וניתן לשנות אותה ללא היתר בניה, ובלבד שלא ייעשה שום שינוי בחזיתות (כולל לא ביטול דלתות כניסה) ו/או במפלסי הרצפה של יחידות המסחר ביחס למפלסי הפיתוח המשיקים אליהם ו/או פגיעה ברכיבי בינוי היסטוריים לשימור. ניתן גם להוסיף/להוריד גלריות פנימיות בתוך יחידות המסחר בהתאם להוראות התוכנית, וללא שום שינוי/פגיעה בחזיתות המבנה כאמור.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

אישור אדריכל העיר לכל רכיבי התאורה והשילוט החיצוניים בפרוייקט.

אישור מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 16.04.23:

" משוחרר לדיון בועדה בלבד, בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה .

תנאי להיתר - יש להנפיק אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר."

אישור מאור באגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 09.07.23:

"מאושר לועדה, לצורך קבלת היתר יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור."

אישור מבני ציבור- התקבל אישור בתאריך 03.08.23:

"תנאי להיתר יהיה תכנון ותיאום שטחי הציבור מול האגף למבני ציבור"

אישור עתיקות- התקבל אישור בתאריך 01.01.23

אישור גז- התקבל אישור בתאריך 01.01.23

אישור חשמל- התקבל אישור בתאריך 04.09.22

אישור שימור- התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 16.07.23

להלן פירוט החוו"ד:

הוגשה בקשה להיתר בנייה במתחם יפו 45-49 בהמשך להיתר חפירה 2021/166 (תיק שימור 4380). מתחם מוסאיוף הוא שכונה בוכרית נדירה שהוקמה סביב 2 חצרות בסוף המאה ה-19. המתחם נשמר באופן מרשים. שלב הבניה הבוכרי כלל כ-4 מבנים (3 מבנים שרדו) ו-2 חצרות המוקפות ע"י מבני האבן כחומה המקיפה גן נעול. המתחם משמר את האווירה הירושלמית האותנטית של שכונות החצר הבוכריות במאה ה-19 באופן נדיר. בלב החצר המרכזית היה פתח בור מים מוגבה,

ובסמוך לו עץ ברזל ותיק וגדול מימדים. החצרות מרוצפות באבן מקורית. בתקופת המנדט הבריטי נוספו עוד 2 מבנים למתחם ולמרות זאת שמר המתחם על אופיו.

וועדה מחוזית אישרה תב"ע לבינוי מאסיבי במתחם תוך שימור חלק מהחזיתות (מלבד בית הכנסת שנקבע לשימור מלא). לבקשתנו תוקנו בהיתר הבניה המבוקש סעיפים שונים, המיטיבים עם שימור המבנים ועם שימור המרקם ביחס לתב"ע המאושרת ואנו מברכים על כך.

תנאים למתן היתר בניה :

במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר.

יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה שיכלול פרטים לשימור, פרטים לפירוק והרכבה, פרטים לשחזור ופרטים חדשים.

יש להוסיף עוד חתכים וחזיתות ע"פ דרישת מחלקת שימור. כמו כן, יש להשלים חזיתות לשימור או להרכבה מחדש בקנ"מ מפורט יותר.

יש להשלים את התיאום העיצובי עם מחלקת שימור. הקומות החדשות ובפרט 2 הקומות שמעל החזיתות לשימור מחייבות דיוק מקצב המפתחים ועיצוב פרופורציוני מאוזן יותר, כפי שנדרש ע"י מחלקת שימור בשלב תיאום התכנון.

שחזור מרפסת בחזית רחוב יפו 47 - קביעת מיקום סופי (מיקום מקורי או שינוי ביחס לקומת קרקע).

יש להשלים את תיאום החיפויים של הכניסה למעבר הציבורי מרחוב לונץ בדגש על שימוש בחיפויים שפורקו מהחזיתות האחוריות ההיסטוריות לשימוש מחדש במקטע הכניסה

יש להוסיף שרטוטי מצב מקורי.

יש להוסיף תכנית פיתוח כולל נטיעות נוספות, מיקום עץ הזית המועתק, גדרות היסטוריות וגדרות מוצעות, ריצופי אבן מקוריים להרכבה וריצופים מוצעים, פתח בור המים וכו'.

יש לשמור על ריצופים מעוטרים (לפירוק והרכבה) וריצופי אבן מקוריים ולסמן מיקום בתכנית ופרטים.

יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל

יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.

תיק התיעוד אושר. יש לעדכן את תיעוד בית הכנסת, סקר ציורים ועוד השלמות במידה ויידרשו.

יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת

תנאים שיירשמו בהיתר הבניה

יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל

הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2.

היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור.

היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור.

היתר זה כפוף להתחייבויות נציגי היזם שהוגשו למחלקת השימור

תנאי לתחילת עבודות בניה- הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור.

תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה - אישור מחלקת השימור לאבן המוצעת להרכבה .

לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית הקבועים בר פתחים .

לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על חזיתות המיועדות לשימור.

לא תותר התקנת צנרות חיצוניות בחלל הפנימי המיועד לשימור.

הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.

במידה וימצא בור מים נוסף או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מידית ולעדכן את מח' השימור בעיריית י-ם.

תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מח' שימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.

תנאי לקבלת טופס 2

יש לצרף התחייבות אדריכל שימור מלווה ולהודיע למחלקת שימור על תחילת העבודות.

תנאי לתעודת גמר (של היתר הבניה העתידי) ושחרור ערבות בנקאית:

אישור מחלקת השימור בכתב על ביצוע ההיתרים.

ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים.

בעלויות: ל.לוי נדלן בע"מ

מידע קודם

	מתאריך	
	02/06/2024	הכנת המלצה

אין מניעה לאשר הריסת גדרות ומבנים המסומנים בהתאם לתב"ע ובכפוף לאישור מחלקת שימור. פירוק והרכבת חזיתות יעשו ע"י סימון ותיעוד האבנים ובהנחיית אדריכל / מהנדס שימור.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 689760 תחילת תוקף: 09/12/2020 ייעוד הקרקע: במרכז העיר פינת רחובות לונץ- יפו- יעבץ, מוצע בקשה להיתר לשימור והקמת מתחם עירוני מעורב, עבור- מלונאות- 200 חדרי אירוח, מסחר, משרדים ומגורים סה"כ 29 יח"ד, בגובה 8-10 קומות ע"ק ו3 קומות ת"ק ללא חניה על פי תב"ע 689760. הבקשה תואמת תב"ע. התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12.09.23 התקבלה החלטה לאשר בכפוף לתיקונים. כעת היזם מבקש להתאים הריסת ושיחזור גדרות ומבנים קיימים בהתאם להוראות התב"ע, סעיף 4.1 עירוני מעורב, סעיף קטן ה' ו(3) שימור, בית מוסאיוף פירוק והרכבה מחדש של כל חזיתות בית מוסאיוף. "יותר לפרק ולהרכיב מחדש את כל חזיתות בית מוסאיוף (יעבץ) לתקופת הבניה לצורך חפירת הקומות התת קרקעיות. פירוק והרכבת חזיתות יעשו ע"י סימון ותיעוד האבנים ובהנחיית אדריכל / מהנדס שימור" ההריסות המסומנות תואמות לנספח הבינוי והן להוראות התכנית. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ולתנאי יחידת השימור. בתקנון התכנית קיימת התייחסות להריסות המותרות	02/06/2024	חוות דעת תכנונית

מפורטות בהמלצה, יש להמציא אישור שימור להריסות המוצעות כתנאי לדיון. התיק מובא לדיון חוזר לבקשת היזם לצורך אישור הריסת גדרות ומבנים קיימים. הכל בכפוף למתאפשר בתב"ע וכן לאישור מעודכן של מחלקת שימור.		
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	12/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 689760 תחילת תוקף: 09/12/2020 ייעוד הקרקע: במרכז העיר פינת רחובות לונץ- יפו- יעבץ, מוצע בקשה להיתר לשימור והקמת מתחם עירוני מעורב, עבור- מלונאות- 200 חדרי אירוח, מסחר, משרדים ומגורים סה"כ 29 יח"ד, בגובה 8-10 קומות ע"ק ו3 קומות ת"ק ללא חניה על פי תב"ע 689760. הבקשה תואמת תב"ע. במתחם קיימים מבנים היסטוריים התכנית מציעה אלמנטים לשימור וקיימת חוו"ד מפורטת של המחלקה לשימור. לא מוצעת חניה במסגרת הבקשה ובהתאם לתב"ע המאושרת. התכנית מחייבת שילוב שטחי ציבור במפלס מינוס 1 וקומת הקרקע וכן קירוי זכויות לחצר הפנימית, שמירה על נגישות וזיקת מעבר לציבור- המוצע תואם לנדרש.	12/09/2023	חוות דעת תכנונית

וכן יש להציג תמהיל הדירות בהתאם להוראות התכנית יש להציג תכנית מדידה מעודכנת שתציג את המצב כיום ואת ההריסה המוצעת יש להשלים את התיאום העיצובי עם מחלקת שימור כולל שחזור מרפסת בחזית רחוב יפו 47 - קביעת מיקום סופי. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת		
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות עפ"י הערות בתכנית a	12/09/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	27/10/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
כן	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	תנאי למתן היתר בניה רישום תצ"ר לתיקון שטח וגבולות בחלקות 26,226 בגוש 30049 בפנקסי המקרקעין	15
	אישור טרפו כולל לאישור איכות סביבה	16
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	17
	תנאי להיתר יהיה תכנון ותיאום שטחי הציבור מול האגף למבני ציבור	18
	תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים לענין הפעלה שירותים ציבוריים	19
	רישום הערת אזהרה בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיום הפקעה לשטח מבונה של 160 מ"ר לצרכי קהילה ועד 60 מ"ר בקומה מינוס 1 לשירותים ציבוריים. להערת תתלווה תשריט מיקום השטחים.	20

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר הריסת גדרות ומבנים המסומנים בהתאם לתב"ע ובכפוף לאישור מחלקת שימור.

פירוק והרכבת החזיתות יעשו ע"י סימון ותיעוד האבנים ובהנחיית אדריכל / מהנדס שימור.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	2023/0100.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת שני בנייני מגורים בני 8 קומות סה"כ 28 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עומר סלהב ראמי
עורך הבקשה	ברסום רוואן
מתכנן השלד	גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מונזר , בית חנינה אל מונזר-בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7157	תחילת תוקף	01/02/2013			
7157	תחילת תוקף	01/02/2013			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
826495	תחילת תוקף	19/03/2022	1	מגורים ג	1124
826495	תחילת תוקף	19/03/2022	101	שטח ציבורי פתוח	281

תאור הבקשה

בשכונת בית חנינה, במגרש מס' 1 בייעוד מגורים ובמגרש 101 בייעוד שצ"פ על פי תב"ע 826495 מבקשים בקשה להיתר בניה, הבניה המבוקשת היא עבור 2 בניינים ע"ג קומות חניון משותפות.

סה"כ 28 יח"ד, כאשר בכל בניין 14 יח"ד ב-8 קומות ע"ק (כאשר 2 הקומות העליונות בנסיגה) מעל 4 קומות חניון ת"ק.

מסמכי התב"ע :

תב"ע 826495 הופקדה בתאריך 19.10.2021 ומתן תוקף בתאריך 19.03.2022 התכנית כוללת תשריט תקנון ונספחים

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2.ד' לעניין : קומות, קווי בניין ושלביות הביצוע.

פרסום

בפתיחת התיק התפרסמה הקלה לניוד 110 מ"ר משטח שירות תת קרקעי למעל הקרקע למטרת שירות. לא התקבלו התנגדויות עד תום מועד להגשת התנגדויות.

פירוט המוצע בבקשה

קומת קרקע: הגישה אל 2 הבניינים מוצעת מצפון על ידי שבילי גישה. יתר שטחי הפיתוח משויכים ליחידות הדיור. בכל בניין מוצעות 2 יח"ד. סה"כ 4 יח"ד עם גינות.

קומה א' עד קומה ה': בכל בניין מוצעות 2 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד עם מרפסות זיז.

קומה ו': בכל בניין מוצעת יח"ד אחת עם מרפסת זיז ומרפסת גג. החל מקומה זו מוצעת נסיגה בבינוי ממזרח וממערב.

קומה ז': בכל בניין מוצעת יח"ד אחת עם מרפסת זיז וגג קדמית. סה"כ 2 יח"ד בקומה.

סטייה ניכרת

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2.ד' לעניין : קומות, קווי בניין ושלביות הביצוע.

להלן פירוט לנושאים :

מס' קומות – סטייה ניכרת

מוצע: 8 ע"ק ו-4 ת"ק – כמות על פי טבלה 5.

קווי בניין – סטייה ניכרת

הבינוי מוצע בתחום קווי הבניין המותרים.

בפיתוח מוצעת נישת אשפה – יש להציג פרט שאינה מקורה.

שלביות הביצוע – סטיה ניכרת

סעיף 7.1.1 קובע כי תנאי להיתר בניה יהיה:

* הכנת נספח תנועה הכולל את הדרך המאושרת בתיאום עם אגף תושי"ה.

* תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנון השטח הציבורי מול אגף שפ"ע.

* לא תותר בניה בשלבים.

סעיף 7.1.2 קובע תנאים למתן טופס אכלוס:

* תנאי לאיכלוס יהיה השלמת הסדרת הרחוב ממנו הגיש להולכי רגל מצפון מערב ולכלי הרכב ממזרח התוכנית, לרבות מדרכה.

תנאי לאיכלוס יהיה פיתוח השטח הציבורי בפועל.

חניה

סעיף 4.1.2ב' קובע כי החניה תכלול חנית אופניים ושעל החניה להיות חניה תת קרקעית בלבד.

מוצע כמותר.

הכניסה לחניה מוצעת תואם לנספח הבינוי, יידרש לדייק את רמפת הכניסה לחניה עם בוחן הרישוי

קומות החניה מוצעות בקומות 2,-3,-4. קומה 1- מוצעת עבור מחסנים.

התקבל אישור מח' חניה מתאריך 13.09.2023 : "מוצע 38 מק"ח עבור יח"ד מוצעות בהתאם לדרישת התקן

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור
בכפוף לאישור מחלקת דרכים

גובה

מוצע גובה יציאה לגג: $+24 = 783.90$ מותר: $+24$ - ובהערה (2) לטבלה: מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.

סעיף 4.1.2.ט': "יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנסח הבינוי"

גובה ה-0.00

מוצע: 759.90 מותר על פי נספח הבינוי: 758.90 – גובה ב-1 מ' מנספח הבינוי – יידרש להציג את גובה הקרקע הסמוכה המאושרת ע"י דרכים.

סעיף 4.1.2.ט' לעניין הגובה: "יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנסח הבינוי" – יידרש לצמצם בהתאם

מס' יח"ד

מוצע: 28 יח"ד. מותר: 32 יח"ד

שטחי בניה

הערה: בפתיחת התיק התפרסמה הקלה לניוד 110 מ"ר משטח שירות תת קרקעי למעל הקרקע למטרת שירות.

מותר: עיקרי ע"ק: 2400 מ"ר שירות ע"ק: 410 מ"ר. שירות ת"ק: 3520 מ"ר

עיקרי ע"ק מוצע: 2388.68 מ"ר מותר: 2400 מ"ר.

שירות ע"ק מוצע: 505.75 מ"ר מותר: 410 מ"ר. חריגה: 95.75 מ"ר – ינויד משירות ת"ק לע"ק. ראה הקלה לענייני נידוד שטח שירות מת"ק לע"ק.

שירות ת"ק מוצע: 3360.81 מ"ר מותר: 3520 מ"ר נותר: 159.19 מ"ר.

יידרש לתקן שטח מבואות לשטח שירות ולא לעיקרי

שטח מרפסות מקורות

בהתאם לסעיף 4.1.2.א'ב. – יותר עבור יח"ד מרפסת מקורה שלא תעלה על 10 מ"ר, כמו"כ: מידת העומק לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה. – מוצע כמות

מרפסת היקפית על 2 חזיתות - יש לקבל אישור אדריכל העיר!

גדרות וקירות תמך

גדרות : סעיף 4.1.2 א'א': "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ" – יידרש להציג פריסת גדרות בהתאם

קירות תמך : על פי סעיף 4.1.2 א.ד: "גובה קירות התמך לא יעלו על 3 מטר מקרקע סמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחייה" – יידרש להציג במדויק את גובה קירות התמך ולהוסיף גבהים

מרחק בין הבניינים

אינו פחות מ-6 מ' בהתאם להוראה 4.1.2 א'ו'

מעליות

סעיף 4.1.2 ג' "מימדי המעלית יאפשרו הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית" – יידרש להוכיח עמידה בנ"ל.

גג הבניין

סעיף 4.1.2 ו'3: "תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין" – יש להציג את חדרי המדרגות העולים לגג ולהציג גישה חופשית בהתאם להוראה.

שצ"פ

סעיף 4.2.2 א'1: "השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית"

סעיף 4.2.2 א'2: "מפלס הגינה הציבורית ייקבע למפלס הרחוב הסמוך באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל". – יש לנציג מפלסים בשצ"פ הסמוך ובדרך בתיאום עם בוחן הרישוי

מי נגר

סעיף 6.2 : יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. – יש להציג תשריט חלחול מי נגר.

מחסנים

מוצע: 28 מחסנים כמספר יח"ד

תכסית

מותר: 45% מעל הקרקע ו-80% מתחת הקרקע – מוצע כמותר.

אישורים שהתקבלו

חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 13.09.2023

איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 02.04.2024

שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע מתאריך 02.04.2024 : "הוגשה התחייבות לשימור העצים.

התקיים שולחן גננות.

תנאי להיתר – אישור תוכניות סופיות לשצ"פ."

תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 15.08.2023: "יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר" – יש להציג ע"ג הבקשה

אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 30.11.2023 :

לאשר את הבקשה להוצאת היתר בניה בכפוף לתנאים הבאים :

הקלה מקובלת תכנונית. לבחינה מול מחלקת רישוי האם לא קיימת סתירה בהוראות תב"ע לעניין זה.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

פיתוח שטח השטח הציבורי בפועל

פיתוח גישה מוטורית למגרש בפועל

נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

השלמת הסדרת הרחוב ממנו הגישה להולכי רגל מצפון- מערב ולכלי הרכב ממזרח התכנית, לרבות המדרכה.

הערות תכנוניות

בינוי

בחזית צפונית מוצעות מרפסות בבליטה מעל פני השטח חזיתות צידיות. יש להציג פרט חיבור/קורה לעניין זה.

יש להגביה מעקה גג טכני לשם הסתרת מערכות טכניות.

יש לעמוד בהוראות התכנית סעיף 4.1 (3) ולהראות כי מוצעת גישה חופשית לכלל הדיירים אל גגות המנים. - לעניין זה יש להציג מפלס גג רלוונטי.

יש לבחון חלופה למעקות סורגים ולא זכוכית.

ע"ג חזיתות יש לציין חומרי הגמר.

חומרים

אבן

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותת בעיבוד טלטיש, מסמסם או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן .

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

זכוכית

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

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

גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגוני 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.

יש להציג פרטים עקרוניים.

יש להציג בחתכים מערכות על הגג ולוודא כי מעקות הגג ו/או אמצעים אחרים מסתירים את המערכות.

גג המבנה

יש לציין חומרי הגג בגג העליון. גמר הגג יהיה בריצוף בגוון בהיר/חצץ לבן או חלוקי נחל בהירים/יריעות איטום לבנות בכפוף להנחיות מרחביות.

פיתוח

אין להפנות חצרות פרטיות כלפי שביל גישה ציבורי, כמו כן יש לצמצם שטח חצרות פרטיות מרוצפות 12 מ"ר בממוצע לדירה.

יש להפנות נשאה לגמל ושעוני מים ראשים כלפי רמפת ירידה לחניון ולא לרחוב.

בחזית צפונית כלפי שביל יש להציע רצועה מגוננת ברוחב לפחות 1 מ' מגבול השביל ובעומק אדמה אשר יאפשר נטיעת עצים בוגרים. יש להציג נטיעת עצים בוגרים.

ע"פ ההנחיות המרחביות חובה להציע נטיעות חדשות בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר פנויים מבינוי בתחום המגרש כולל חצרות פרטיות, עדיפות כלפי רחוב. יש להציג סכמה המחשבת שטח זה (דהיינו כל השטח החשוף לשמים בתחום המגרש הפרטי, לא כולל שטחי ארקדה/פסאז' וכד'). יש להציג היקף נטיעות חדשות בהתאם להנחיה זאת ולחישוב שיוצג. עצים קיימים/ מוצעים יסומנו עם "י נוחל מבא"ת

גדרות- גובה ואופי גדרות יהיו בהתאם להנחיות מרחביות ובכל מקרה גובה גדר לא תעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה סמוכה.

יש לסמן כל שינוי מוצע בתחום המרחב הציבורי- ביטול/שינוי של מתקני תשתית קיימים (עמודי

חשמל/תאורה וכד')

תשתיות

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

עפ"י אישור חברת חשמל נדרש למקם חדר שנאים בתחום המגרש. יש למקמו בתת הקרקע ולדאוג כי פתחי אוורור/גרילים לא יפנו לרחוב. יש להציג בתכניות מיקום לחד' שנאים מתוכנן.

רחבות כבאות לא יסומנו על הקרקע אלא יכלול שילוט מינימלי בשטח. ברזי כבאות יוטמעו לתוך החזיתות ככל האפשר.

יש לבחון חלופה לקירוי נשאת אשפה +שילוב צמחיה מעל הגג נשא.

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

בחתכים חזיתות יש להציג הקשר עירוני רחב יותר: מבנים קיימים מוצעים בחלקות מצרניות /פיתוח קיים/ מוצע וכ"ד.

יש לתקן סימון שטחים בהתאם לתכנון המוצע: לדוגמה חלק משטחי מבואות חושב כשטח עיקרי ולא כשטח מבואות וכ"ד – לבדיקה מול מחלקת רישוי.

יש לשייך את החזיתות לכיוונים

יש להחליף את הכותרת לצד אבני חיפוי חזית

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

ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו-

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

דרכים

התקבל אישור דרכים מתאריך 04.04.2024 : " אין התנגדות בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה ועל סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי מ4/4/24 . באחריות היזם לתאם כניסה תנועתית ופיזית עם מגרש השכן (תיק היתר 2005/477) כניסות ותכנית פיתוח יתואמו עם הפרויקט " אום כולתום שלב ב . " 'תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור לכביש סטטוטורי בכניסה לחניה .

שצ"פ

התקבל אישור מתאריך 02.04.2024 : "הוגשה התחייבות לשימור העצים.

התקיים שולחן גננות.

תנאי להיתר – אישור תוכניות סופיות לשצ"פ."

מאור באגף שפ"ע

התקבל אישור מאור מתאריך 15.08.2023 : "יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור."

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
09/06/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 826495 תחילת תוקף: 19/03/2022 ייעוד הקרקע: שטח ציבורי פתוח מדובר בבקשה עבור בניית 2 מבנים בני 8 קומות מעל 4 קומות תת קרקעיות בשכונת בית חנינא, במגרש מס' 1 בייעוד מגורים ובמגרש 101 בייעוד שצ"פ על פי תב"ע 826495 , סה"כ 28 יח"ד. בכללותה הבקשה מתוכננת כתואמת להוראות התכנית זאת פרט להקלה שפורסמה לנידוד שטחי שירות מת"ק לע"ק התקבלה חוות דעתו של רונן ברוך האפוטרופוס לנכסי

נפקדים מתאריך 15.08.2023: "הנכס נושא הפניה הנו רשום אצל פקיד ההסדר על שם 9 בעלים שלא אותרו על ידי כמי שנוכחים בישראל ולפיכך הנם ככל הנראה נפקדים כל עוד לא הוכח אחרת, המבקש איננו מי מהפרטיים הרשומים לפיכך לא ברורה זיקתו לנכס, על פי מה שסוכם כל אימת שיש רישום הרי שתנאי למתן היתר יהיה ביצוע רישום בעלות" הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לעניין הוכחת הבעלות ואישור האפוסטרופוס לנכס נפקדים. יתאפשרו תיקונים והשלמות עד 120 יום בנושא ובמידה והנושא לא ייפתר עד אז - הבקשה תיסגר לאלתר		
הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת חבר הוועדה אלדד ברקוביץ לצורך בדיקת נושא הבעלויות מול עוד חיים נרגסי היועמש לעירייה.	03/06/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 826495 תחילת תוקף: 19/03/2022 ייעוד הקרקע: שטח ציבורי פתוח מדובר בבקשה עבור בניית 2 מבנים בני 8 קומות מעל 4 קומות תת קרקעיות בשכונת בית חנינא, במגרש מס' 1 בייעוד מגורים ובמגרש 101 בייעוד שצ"פ על פי תב"ע	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

826495 , סה"כ 28 יח"ד.		
בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט להקלה שפורסמה לניוד שטחי שירות מת"ק לע"ק ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ותיקונים המפורטים בתיאור הבקשה ובתכנית שנבדקה		
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה ובתיאום עם בוחנת הרישוי	15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
ניוד 110 מ"ר משטח שירות תת קרקעי ל מעל הקרקע למטרת שירות	27/06/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך	13

	בקשה כאמור בתקנה 52	
14	לבדוק אם צרך רשות התעופה	
15	הכנת נספח תנועה הכולל את הדרך המאושרת בתיאום עם אגף תושי"ה.	
16	תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנון השטח הציבורי מול אגף שפ"ע	
17	לא תותר בניה בשלבים	
18	הגת תכנית תנועה מפורטת הכוללת את הדרך המאושרת והממשק עם מגרש לתיאום ואישור אגף תושי"ה	
19	הכנת תצ"ר	
20	תנאי להיתר – אישור תוכניות סופיות לשצ"פ מול מח' שפ"ע	
21	אישור תוכניות סופיות לשצ"פ.	
22	אישור צוות בקרת תכנון תנועה ועל סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי מ4/4/24 . באחריות היזם לתאם כניסה תנועתית ופיזית עם מגרש השכן (תיק היתר 2005/477) כניסות ותכנית פיתוח יתואמו עם הפרויקט " אום כולתום שלב ב' "	

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

מומלץ לדחות במתכונת המוצעת ועד לקבלת אישור בנושא הבעלות כמפורט בחוות הדעת

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2009/0066.01</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה הרחבה לדירה קיימת, הוספת מרפסת, בניית מעלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דייטש דוד
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מר קוסולובסקי בער דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

הרב שמואל סלנט 12, שכונת החבשים

גוש	חלקה	בשלמות
30061	94	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
60558	תחילת תוקף	26/05/2016	1	מגורים ג	1173

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פי נתוני המערכת היתרי בניה רלוונטים שהופקו בחלקה הנידונה:

בתאריך 20/02/1961 בת. ב. 1959/624.00 עבור "בניה חדשה בניין חדש", בהיתר זה אושרו בסך של 1570.91 מ"ר שטח עיקרי .

ישנו היתר נוסף בבניין זה בתהליך מספר 20009/66.02

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף מתחת הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב שמואל סלנט, בשכונת החבשים גוש: 30061 , חלקה : 5094

מצב מוצע:

חזית צפונית:

מוצעת מעלית המשמשת את הכניסה האמצעית של הבניין מקומת הקרקע לקומת הגג.

קומה ג', מפלס +9.00:

חזית צפונית - מוצעת מעלית בחיבור למרפסת מקורה ליח"ד 22.

קומה ד', מפלס +12.00:

מוצע תוספת קומה ליח"ד מס' 22 קיימת והוספת מבואת גישה למעלית.

קומת גג, מפלס +15:

מוצע הגבהת מדרגות משותף, והגבהת חדר מדרגות מתוך הדירה לקומה נוספת הכולל יציאה למרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו 2 ההקלות הבאות להלן:

1. "בניה שלא בהינף אחד "

2. "בניית מעלית עבור קומת מבוקשת בלבד"

תום מועד הגשת התנגדויות: 02/01/2024 לפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5094.

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

מידע קודם

	מתאריך	
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בינוי בתואם לנספח בינוי, אך לא חושבו השטחים כנדרש כמו"כ יש לסמן את ההריסות ע"ג התוכנית יצוין שלא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ואישור מחלקת שפ"ע כתנאים טרם דיון. שטחי בניה: ש. עיקרי: עפ"י נספח שטחים, עבור יח"ד מס' 22: על עורכת הבקשה לחשב את המבואות מהמעלית כששטח עיקרי מוצע, להסיר חישוב עיקרי מהמדרגות הפנימיות בקומת הגג ולוודא עמידה ב-180 מ"ר המותרים עבור יח"ד 22. ש. שירות: על עורכת הבקשה לחשב את הפונקציות למניין שטחי שירות כנדרש (מיציאה ממעלית קומה ג', יציאה ממעלית קומה ד', יציאה לגג ממדרגות פנימיות ולהראות שטח עתידי לממ"ד). מעלית: על עורך הבקשה: - לחשב את המבואות במניין שטח עיקרי ולבטל דלתות כניסה לדירה עפ"י דרישת כיבוי. - להראות ע"ג ההרמוניקה איטום של כל פתחי המעלית בשאר הקומות מטה. - כתנאי להיתר בניה, המצאת אישור רשות הכיבוי ולא יועץ כיבוי.	27/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת גג: קומה ד', מפלס +12.00: על עורך הבקשה לסדר את הקווי הבניין כך שלא תהיינה חריגה. קומת גג, מפלס +15.00: על עורך הבקשה לחשב את המרפסת כנדרש במניין שטחי מרפסות גג לא מקורה. בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להמציא נוהל בקרה הנדסית כנדרש. יובהר, ככל ויהיו חיזוקים חיצוניים או שירדו ליח"ד מטה עורך הבקשה יידרש בהמצאת חתימות או לחילופין במשלוח הודעות לכך. הריסה: על עורך הבקשה לסמן את המוצע להריסה בתשריט ע"ג התוכנית כתנאי למתן היתר אישור מחלקת שפ"ע: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים 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: 60558 תחילת תוקף: 26/05/2016 ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 60558 תחילת תוקף 26/05/2016 (אזור מגורים ג') תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 (ט) : לעניין "גובה בניה, מספר קומות , מס' יח"ד , קווי הבניין", המוצע בקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מס 1 מנחה ומחייב לעניין מס' יח"ד , גובה בניה ומס' קומות שטחי בניה מרביים וקווי בניין. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: חזית צפונית: מוצעת מעלית המשמשת את הכניסה האמצעית של הבניין מקומת הקרקע לקומת הגג, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי.	27/05/2024	חוות דעת תכנונית

קומה ג', מפלס +9.00: חזית צפונית - מוצעת מעלית בחיבור למרפסת מקורה ליח"ד 22, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי. קומה ד', מפלס +12.00: מוצע תוספת קומה ליח"ד מס' 22 קיימת והוספת מבואת גישה למעלית, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי. קומת גג, מפלס +15: מוצע הגבהת מדרגות משותף, והגבהת חדר מדרגות מתוך הדירה לקומה נוספת הכולל יציאה למרפסת גג, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי. שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "תוספת הבניה בקומה העליונה המוצעת תבננה בהינף אחד בלבד ולא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין - לא תותר הקמת תוספת הקומה העליונה בשלבים" המוצע בבקשה מבוקש רק ליח"ד מס' 22 בקומה ג' ו-ד' מתוך הנספח, עורך הבקשה מפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח, בהוראות התכנית לא חל סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף. מס' קומות קיימות: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: הוספת קומה חדשה קומה ד' - הקומה הינה חמישית כהרחבת ליח"ד מקומה למטה.		

4 (קיים) + 1 (מוצע) = 5 קומות. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: 24 מס' יח"ד קיימות: 24 בבקשה הנ"ל אין נגיעה במספר יח"ד ישנה הרחבה ליח"ד קיימת. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה מבנה בסך 17.50 + מ' . מוצע בבקשה: גובה מבנה בסך 17.50 + מ' . מוצעת מעלית ותוספת קומה בהתאם לנספח בינוי ולגובה המותר עפ"י התב"ע. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: בסך של 3,055 מ"ר כאשר מעל הכניסה הקובעת 2,299 מ"ר ומתחת הכניסה הקובעת בסך של 756 מ"ר. עפ"י נספח שטחים, עבור יח"ד מס' 22: מעל הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: בסך של 180 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 79.67 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 94.22 מ"ר. חישוב: 79.67 מ"ר (קיים) + 94.22 מ"ר (מוצע) = 173.89 מ"ר > 180 מ"ר המותרים. האומנם על פניו נראה כי המוצע עומד בבקשה, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורכת הבקשה אינה מחשבת נכון את		

הפונקציות כפי שצריך ובכך ישנם אי התאמות למותר – על עורכת הבקשה לחשב את המבואות מהמעלית כששטח עיקרי מוצע, להסיר חישוב עיקרי מהמדרגות הפנימיות בקומת הגג ולוודא עמידה ב-180 מ"ר המותרים עבור יח"ד 22. ש. שירות: מעל הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע (עבור יח"ד 22): בסך של 17 מ"ר. ש. שירות קיים: בסך של 7.71 מ"ר ש. שירות מוצע: בסך של 37 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי ישנה חריגה מסך שטחי השירות המותרים עבור יח"ד 22 – על עורכת הבקשה לחשב את הפונקציות למניין שטחי שירות כנדרש (מיציאה ממעלית קומה ג', יציאה ממעלית קומה ד', יציאה לגג ממדרגות פנימיות ולהראות שטח עתידי לממ"ד). מעלית: חזית צפונית: מוצעת מעלית המשמשת את הכניסה האמצעית של הבניין מקומת הקרקע לקומת הגג. המעלית מוצעת בהתאם לנספח הבינוי, בבחינת הבקשה נמצא כי עורכת הבקשה אינה מסמנת את המבואות כחלק מהדירה עפ"י דרישת כיבוי (כשטח עיקרי). בנוסף, עורכת הבקשה נדרשת באיטום הפתחים לכלל יח"ד מטה – על עורך הבקשה: - לחשב את המבואות במניין שטח עיקרי ולבטל דלתות כניסה לדירה עפ"י דרישת כיבוי. - להראות ע"ג ההרמוניקה איטום של כל פתחי המעלית בשאר הקומות מטה. - כתנאי להיתר בניה, המצאת אישור רשות הכיבוי ולא יועץ כיבוי. מרפסת גג:		

קומה ד', מפלס +12.00: חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 9.95 מ"ר בהתאם לנספח בינוי - על עורך הבקשה לסדר את הקווי הבניין כך שלא תהיינה חריגה. קומת גג, מפלס +15.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של כ-64 מ"ר – על עורך הבקשה לחשב את המרפסת כנדרש במניין שטחי מרפסות גג לא מקורה. בקרה הנדסית: עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ז): למבנים שהיתר בניה ניתן לפני 1980 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה, היתר מקורי של הבניין הינו משנת 1960, עורך הבקשה אינו מציג תנאי זה טרם דיון – על עורך הבקשה להמציא נוהל בקרה הנדסית כנדרש. יובהר, ככל ויהיו חיזוקים חיצוניים או שירדו ליח"ד מטה עורך הבקשה יידרש בהמצאת חתימות או לחילופין במשלוח הודעות לכך. הריסה: עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ד): חלקי המבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה – על עורך הבקשה לסמן את המוצע להריסה בתשריט ע"ג התוכנית כתנאי למתן היתר אישור מחלקת שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית בתאריך 06/03/2024 ממחלקת שפ"ע – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע. אישור שימור: התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 27/11/2023 ע"י יהונתן צחור.		

חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה בינוי בתואם לנספח בינוי, אך לא חושבו השטחים כנדרש כמו"כ יש לסמן את ההריסות ע"ג התוכנית יצוין שלא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ואישור מחלקת שפ"ע כתנאים טרם דיון - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות		
בניה שלא בהינף אחד בניית מעלית עבור קומות מבוקשות בלבד	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	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 להיטל סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	הריסה של המסומן בצהוב עפ"י התשריט	11
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	12

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בינוי בתואם לנספח בינוי, אך לא חושבו השטחים כנדרש כמו"כ יש לסמן את ההריסות ע"ג התוכנית יצוין שלא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ואישור מחלקת שפ"ע כתנאים טרם דיון.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

עפ"י נספח שטחים, עבור יח"ד מס' 22:

על עורכת הבקשה לחשב את המבואות מהמעלית כששטח עיקרי מוצע, להסיר חישוב עיקרי מהמדרגות הפנימיות בקומת הגג ולוודא עמידה ב-180 מ"ר המותרים עבור יח"ד 22.

ש. שירות:

על עורכת הבקשה לחשב את הפונקציות למניין שטחי שירות כנדרש (מיציאה ממעלית קומה ג', יציאה ממעלית קומה ד', יציאה לגג ממדרגות פנימיות ולהראות שטח עתידי לממ"ד).

מעלית:

על עורך הבקשה:

- לחשב את המבואות במניין שטח עיקרי ולבטל דלתות כניסה לדירה עפ"י דרישת כיבוי.
- להראות ע"ג ההרמוניקה איטום של כל פתחי המעלית בשאר הקומות מטה.
- כתנאי להיתר בניה, המצאת אישור רשות הכיבוי ולא יועץ כיבוי.

מרפסת גג:

קומה ד', מפלס +12.00:

על עורך הבקשה לסדר את הקווי הבניין כך שלא תהיינה חריגה.

קומת גג, מפלס +15.00:

על עורך הבקשה לחשב את המרפסת כנדרש במניין שטחי מרפסות גג לא מקורה.

בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להמציא נוהל בקרה הנדסית כנדרש.

יובהר, ככל ויהיו חיזוקים חיצוניים או שירדו ליח"ד מטה עורך הבקשה יידרש בהמצאת חתימות או לחילופין במשלוח הודעות לכך.

הריסה:

על עורך הבקשה לסמן את המוצע להריסה בתשריט ע"ג התוכנית כתנאי למתן היתר

אישור מחלקת שפ"ע:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2009/0066.02</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה הרחבה לדירה קיימת, תוספת מרפסת ובניית מעלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר וורטהיימר חיים
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מר קוסולובסקי בער דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

הרב שמואל סלנט 12, שכונת החבשים

גוש	חלקה	בשלמות
30061	94	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30061ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
60558	תחילת תוקף	26/05/2016			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פי נתוני המערכת היתרי בניה רלוונטים שהופקו בחלקה הנידונה:

בתאריך 20/02/1961 בת. ב. 1959/624.00 עבור "בניה חדשה בניין חדש", בהיתר זה אושרו בסך של 1570.91 מ"ר שטח עיקרי .

ישנו היתר נוסף בבניין זה בתהליך מספר 20009/66.01

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף מתחת הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב שמואל סלנט, בשכונת החבשים גוש: 30061 , חלקה : 5094

מצב מוצע:

חזית מזרחית:

מוצעת מעלית המשמשת את הכניסה הימנית של הבניין מקומת הקרקע לקומת הגג.

קומה ד', מפלס +12.00:

מוצע תוספת קומה ליח"ד מס' 19 קיימת הכולל מרפסת זיזי מקורה עם סגירת זכוכית

קומת גג, מפלס +15:

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף הכולל מעלית וכן הגבהת מדרגות מתוך הדירה לקומה נוספת הכולל יציאה למרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו 2 ההקלות הבאות להלן:

1. "בניה שלא בהינף אחד".

2. "בניית מעלית עבור קומת מבוקשת בלבד".

תום מועד הגשת התנגדויות: 02/01/2024 לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5094.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בינוי בתואם לנספח בינוי, אך לא חושבו השטחים כנדרש כמו"כ יש לסמן את ההריסות ע"ג התוכנית יצוין שלא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ואישור מחלקת שפ"ע כתנאים טרם דיון. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת שטחי בניה: ש. עיקרי: על עורכת הבקשה לחשב את מרפסת זיז המרוה במניין עיקרי מוצע ולהסיר חישוב עיקרי מהמדרגות הפנימיות בקומת הגג ולוודא עמידה ב-136 מ"ר המותרים עבור יח"ד 19. ש. שירות: על עורכת הבקשה לחשב את הפונקציות למניין שטחי שירות כנדרש (מיציאה ממעלית קומה ג, 'יציאה ממעלית קומה ד', 'יציאה לגג ממדרגות פנימיות ולהראות שטח עתידי לממ"ד). מעלית: על עורך הבקשה: - לחשב את מבואות המעלית בכלל הקומות. - כתנאי להיתר בניה, המצאת אישור רשות הכיבוי ולא יועץ כיבוי. בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להמציא נוהל בקרה הנדסית כנדרש. יובהר, ככל ויהיו חיזוקים חיצוניים או שירדו ליח"ד מטה עורך הבקשה יידרש בהמצאת חתימות או לחילופין במשלוח		

הודעות לכך. הריסה: תנאי למתן היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישור מחלקת שפ"ע: עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כנדרש. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: " מיקום המעלית המופיע בבקשה צמוד לחלון רחב של דירתי וקרי המעלי תחשיך את הדירה וימנע חדירת שמש". - הבקשה המוצעת בכללה תואמת תבע פרט להקלה בדבר שלביות ביצוע. 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: 60558	27/05/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 26/05/2016 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 60558 תחילת תוקף 26/05/2016 (אזור מגורים ג') תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 (ט) : לעניין "גובה בניה, מספר קומות , מס' יח"ד , קווי הבניין " נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מס 1 מנחה ומחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה ומס' קומות שטחי בניה מרביים וקווי בניין. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: חזית מזרחית: מוצעת מעלית המשמשת את הכניסה הימנית של הבניין מקומת הקרקע לקומת הגג, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומה ד', מפלס +12.00: מוצע תוספת קומה ליח"ד מס' 19 קיימת הכולל מרפסת זיזי מקורה עם סגירת זכוכית, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומת גג, מפלס +15: מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף הכולל מעלית וכן הגבהת מדרגות מתוך הדירה לקומה נוספת הכולל יציאה למרפסת גג, המוצע תואם את נספח הבינוי.		

שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "תוספת הבניה בקומה העליונה המוצעת תבננה בהינף אחד בלבד ולא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין - לא תותר הקמת תוספת הקומה העליונה בשלבים" המוצע בבקשה מבוקש רק לדירה אחת מתוך הנספח ועורך הבקשה מפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח כנדרש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף. מס' קומות קיימות: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: הוספת קומה 1 קומה ד' – הינה קומה החמישית. חישוב: 4 (קיים) + 1 (מוצע) = 5 קומות. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: 24 מס' יח"ד קיימות: 24 בבקשה הנ"ל אין נגיעה במספר יח"ד ישנה הרחבה ליח"ד קיימת. גובה בניה:		

מותר לפי תב"ע: גובה מבנה בסך 17.50+ מ' . מוצע בבקשה: גובה מבנה בסך 17.50+ מ' . מוצעת מעלית ותוספת קומה בהתאם לנספח בינוי ולגובה המותר עפ"י התב"ע. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: בסך של 3,055 מ"ר כאשר מעל הכניסה הקובעת 2,299 מ"ר ומתחת הכניסה הקובעת בסך של 756 מ"ר. עפ"י נספח שטחים, עבור יח"ד מס' 22: מעל הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: בסך של 136 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 03.57 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 64.66 מ"ר. חישוב: 03.57 מ"ר (קיים) + 64.66 מ"ר (מוצע) = 67.123 מ"ר 136 < מ"ר המותרים. האומנם על פניו נראה כי המוצע עומד בבקשה, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורכת הבקשה אינה מחשבת נכון את הפונקציות כפי שצריך ובכך ישנם אי התאמות למותר – על עורכת הבקשה לחשב את מרפסת זיז המרוה במניין עיקרי מוצע ולהסיר חישוב עיקרי מהמדרגות הפנימיות בקומת הגג ולוודא עמידה ב-136 מ"ר המותרים עבור יח"ד 19. ש. שירות: מעל הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע (עבור יח"ד 19): בסך של 17 מ"ר. ש. שירות קיים: בסך של 78.1 מ"ר ש. שירות מוצע: בסך של 30.81 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי ישנה חריגה מסך שטחי השירות המותרים עבור יח"ד 19 – על עורכת הבקשה לחשב את הפונקציות למניין שטחי שירות כנדרש (מיציאה ממעלית		

קומה ג, 'יציאה ממעלית קומה ד', יציאה לגג ממדרגות פנימיות ולהראות שטח עתידי לממ"ד). מעלית: חזית מזרחית: מוצעת מעלית המשמשת את הכניסה האמצעית של הבניין מקומת הקרקע לקומת הגג. המעלית מוצעת בהתאם לנספח הבינוי כגישה ישירה לחדר מדרגות המשותף, בבחינה נמצא כי עורכת הבקשה אינה מחשבת את מבואת המעלית בכניסה בכל הקומות – על עורך הבקשה: - לחשב את מבואות המעלית בכלל הקומות. - כתנאי להיתר בניה, המצאת אישור רשות הכיבוי ולא יועץ כיבוי. מרפסת גג: קומת גג, מפלס +15.00: מוצעת מרפסת גג בשטח של 38.99 מ"ר עם גישה מדירה מס' 19. בקרה הנדסית: עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ז): למבנים שהיתר בניה ניתן לפני 1980 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה, היתר מקורי של הבניין הינו משנת 1960, עורך הבקשה אינו מציג תנאי זה טרם דיון – על עורך הבקשה להמציא נוהל בקרה הנדסית כנדרש. יובהר, ככל ויהיו חיזוקים חיצוניים או שירדו ליח"ד מטה עורך הבקשה יידרש בהמצאת חתימות או לחילופין במשלוח הודעות לכך. הריסה: עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ד): חלקי המבנה המסומנים בצבע	

צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה – תנאי למתן היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישור מחלקת שפ"ע: התקבלה דחיה אוטומטית בתאריך 06/03/2024 ממחלקת שפ"ע – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כנדרש. אישור שימור: התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 12/05/2024 ע"י יהונתן צחור. חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה בינוי בתואם לנספח בינוי, אך לא חושבו השטחים כנדרש כמו"כ יש לסמן את ההריסות ע"ג התוכנית יצוין שלא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ואישור מחלקת שפ"ע כתנאים טרם דיון - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלה התנגדות אחת להלן: " מיקום המעלית המופיע בבקשה צמוד לחלון רחב של דירתי וקרי המעלי תחשיך את הדירה וימנע חדירת שמש". - הבקשה המוצעת בכללה תואמת תבע פרט להקלה בדבר שלביות ביצוע. המלצת האגף לא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
בניה שלא בהינף אחד בנית מעלית עבור קומה מבוקשת בלבד	12/12/2023	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
10	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
11	הריסה של המסומן בצהוב עפ"י התשריט

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בינוי בתואם לנספח בינוי, אך לא חושבו השטחים כנדרש כמו"כ יש לסמן את ההריסות ע"ג התוכנית יצוין שלא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ואישור מחלקת שפ"ע כתנאים טרם דיון.

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

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

על עורכת הבקשה לחשב את מרפסת זיז המרוה במניין עיקרי מוצע ולהסיר חישוב עיקרי מהמדרגות הפנימיות בקומת הגג ולוודא עמידה ב-136 מ"ר המותרים עבור יח"ד 19.

ש. שירות:

על עורכת הבקשה לחשב את הפונקציות למניין שטחי שירות כנדרש (מיציאה ממעלית קומה ג, 'יציאה ממעלית קומה ד', 'יציאה לגג ממדרגות פנימיות ולהראות שטח עתידי לממ"ד).

מעלית:

על עורך הבקשה:

- לחשב את מבואות המעלית בכלל הקומות.

- כתנאי להיתר בניה, המצאת אישור רשות הכיבוי ולא יועץ כיבוי.

בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להמציא נוהל בקרה הנדסית כנדרש.

יובהר, ככל ויהיו חיזוקים חיצוניים או שירדו ליח"ד מטה עורך הבקשה יידרש בהמצאת חתימות או לחילופין במשלוח הודעות לכך.

הריסה:

תנאי למתן היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.

אישור מחלקת שפ"ע:

עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כנדרש.

חוות דעת אדריכלית:

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

התנגדויות:

" מיקום המעלית המופיע בבקשה צמוד לחלון רחב של דירתי וקרי המעלי תחשיך את הדירה וימנע חדירת שמש".

- הבקשה המוצעת בכללה תואמת תבע פרט להקלה בדבר שלביות ביצוע.

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 - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2015/0377.01</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	פיצול יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רובינפלד ישעיה
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שמגר 17, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	134	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0028	תחילת תוקף	19/07/1957	175	אזור תעשיה	
2267	תחילת תוקף	21/06/1985	א07	שטח שהתכנית אינה חלה עליו	
2267	תחילת תוקף	21/06/1985	97	שטח שהתכנית אינה חלה עליו	
א2267	נגנזה	15/03/2016	1	אזור מגורים 2	
3571	תחילת תוקף	24/03/1988	1	אזור מגורים 2	607

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת בחלקה הנידונה לא נמצאו היתרים קודמים במערכת.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר במבנה קיים בן 2 קומות, קומת מרתף הכוללת יח"ד אחת עם מחסן ומעליה קומה נוספת ובה 2 יח"ד ברחוב שמגר 17 שכונת רוממה. גוש: 30077 חלקה: 134.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצע בבקשה:

- הריסת הבינוי הפנימי ללא נגיעה בקירות החיצוניים.

- שינוי בחלוקה הפנימית הקיימת עבור 2 יח"ד בחלק הדרומי ותוספת 2 חנויות למסחר בחלק הצפוני.

חזית דרומית - מוצע תוספת 2 חנויות לא מקורות.

חזית מזרחית – מוצע אטימת חלון ויטרינה קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה אחת:

1. "הקלה בגין פיצול יח"ד".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 6/6/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 134. בחלקה 2 בעלים ב3 תתי חלקות.

הליך פרסום לפי סעיף 149 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
28/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ועורך הבקשה מפרסם הקלה שאיננה רלוונטית ואף נדרש בפרסום הקלה לשימוש חורג, מעבר לכך נדרש המצאת תנאים טרם	

דיון כהסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחניות המוצעות ואף בהמצאת פתרון מיגוני ליח"ד והחניות המוצעות. לאחר תיקון התכנית, המצאת התנאים ופרסום הקלה כנדרש התיק יובא לדיון נוסף. שטחי בניה: על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט ע"ג ההרמוניקה של הבינוי הקיים ובו מוצע השינויים בהשוואה לתשריט בית משותף ולהראות חישוב חלקי המסחר המוצעים בשימוש חורג ממגורים שהיו. פיצול יח"ד: בבקשה זו אין כלל פיצול יח"ד אלא צמצום יח"ד הקיימות בגודלם לשטח מעל 33 מ"ר הנדרשים, מעבר לכך מוצע תוספת 2 חנויות למסחר בקונטור קיים כך שעורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה לשימוש חורג ולא לפיצול יח"ד. פתרון מיגוני: על עורך הבקשה: - להראות פתרון מיגוני עבור יח"ד בבקשה. - להראות פתרון מיגוני ל-2 חנויות למסחר. - כתנאי להוצאת היתר המצאת אישור הג"א לפתרון מיגוני המוצע. שימוש חורג: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר שימוש חורג מהיתר (עפ"י תשריט בית משותף) עבור שינוי ממגורים ל-2 חנויות למסחר, ולהסיר את ההקלה של פיצול יח"ד שאיננה רלוונטית לבקשה. הריסות:		

על עורך הבקשה: - לסמן את סגירת החורף ע"ג ההרמוניקה להריסה כתנאי להוצאת הייתר בניה. - להראות את כל התוספות ללא היתר בניה ע"ג החזיתות ותכניות, ככל שכל בינוי שלא נמצא לגביו היתר הבניה שייך למבקשים/בעלים יידרשו בהריסתם כנאי להוצאת הביתר בניה. אישור מח' דרכים: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים. הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה ל-2 חניות המוצעות קבלת התייחסות מפורשת לשימוש חורג למסחר. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה 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: 3571 תחילת תוקף:	28/05/2024	חוות דעת תכנונית

24/03/1988 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3571 תחילת תוקף 24/03/1988 אזור מגורים 2. תכנית מתאר. תקנות התכנון והבניה. יצוין: כי הבקשה נבחנה מול תשריט בית משותף, וזאת מאחר ואין היתרי בניה כלל לבנין או כל מידע שניתן להסתמך עליו. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/08/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא כי הבניין הקיים חורג מקו בניין וכל השינויים בתוכו הינם בקונטור בניין קיים. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית לא חל סעיף שלביות		

שטחי בניה: בבקשה לא מוצעים שטחי בניה כלל ועורך הבקשה אינו מחשבם על מנת לוודא עמידה מול תשריט קיים – על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט ע"ג ההרמוניקה של הבינוי הקיים ובו מוצע השינויים בהשוואה לתשריט בית משותף ולהראות חישוב חלקי המסחר המוצעים בשימוש חורג ממגורים שהיו. פיצול יח"ד: מותר לפי תב"ע: התכנית אינה קבעה מס' מירבי של יח"ד. מותר ע"פ תקנות ומוצע בבקשה: שטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר – מוצעות 2 יח"ד לאחר הפיצול, כאשר יח"ד מס' 2 בשטח של 34.12 מ"ר ויח"ד מס' 3 בשטח של 34.19 מ"ר . חתימות של 66% בעלים בחלקה – המבקשים הינם בעלים של 2 תתי חלקות מתוך 3. מס' הדירות הנוסף לא יעלה על 30% מהמס' המרבי של הדירות הקיימות בבניין . פרסום ליידוע הציבור . בבקשה זו אין כלל פיצול יח"ד אלא צמצום יח"ד הקיימות בגודלם לשטח מעל 33 מ"ר הנדרשים, מעבר לכך מוצע תוספת 2 חנויות למסחר בקונטור קיים כך שעורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה לשימוש חורג ולא לפיצול יח"ד. פתרון מיגוני: מוצע בבקשה: הקטנת 2 יח"ד והוספת 2 חנויות למסחר בבינוי קיים, עורך הבקשה אינו מראה פתרון מיגוני ליח"ד ולא למסחר כלל – על עורך הבקשה: - להראות פתרון מיגוני עבור יח"ד בבקשה. - להראות פתרון מיגוני ל-2 חנויות למסחר. - כתנאי להוצאת היתר המצאת אישור הג"א לפתרון מיגוני המוצע.		

שימוש חורג: קומת קרקע, מפלס +0.00 : בבקשה זו אין כלל פיצול יח"ד אלא צמצום יח"ד הקיימות בגודלם לשטח מעל 33 מ"ר הנדרשים, מעבר לכך מוצע תוספת 2 חנויות למסחר בקונטור קיים כך שעורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה לשימוש חורג ולא לפיצול יח"ד. חזית צפונית - מוצעות 2 חנויות למסחר במקום יח"ד קיימות עפ"י תשריט בית משותף. התכנית החלה בחלקה הינה 3571, אזור מגורים 2 עפ"י תכנת מתאר. בתכנית מתאר , אזור מגורים 2 ניתנת האפשרות גם למגורים וגם למסחר, עפ"י תשריט בית משותף נראה כי קיים בקומת הקרקע 2 יח"ד ללא מסחר כלל, עורך הבקשה אינו מפרסם הקלה לשימוש חורג, מאחר ותכנית המתאר באזור מגורים 2 מתירה מסחר – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר שימוש חורג מהיתר (עפ"י תשריט בית משותף) עבור שינוי ממגורים ל- 2 חנויות למסחר, ולהסיר את ההקלה של פיצול יח"ד שאיננה רלוונטית לבקשה. הריסות: קומת קרקע, מפלס 0.00 חזית צפונית מזרחית – עורך הבקשה מראה ע"ג ההרמוניקה סגירת חורף עם מס' היתר מרישוי עסקים, מאחר והבקשה הינה לשימוש חורג – על עורך הבקשה: - לסמן את סגירת החורף ע"ג ההרמוניקה להריסה כתנאי להוצאת הייתר בניה. - להראות את כל התוספות ללא היתר בניה ע"ג החזיתות ותכניות, ככל שכל בינוי שלא נמצא לגביו היתר הבניה שייך למבקשים/בעלים יידרשו בהריסתם כנאי להוצאת הביתר בניה. אישור מח' דרכים: בהליך פתיחת התיק עורך הבקשה היה נדרש בהמצאת תנאי מחלקת דרכים מאחר ומוצעות לחנויות מהכיב לחלקה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים.		

הסדרי תנועה: מוצע בבקשה: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - תוספת 2 מקומות חניה ללא קירוי, התקבלה דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה ביום 05/09/2023 – על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה ל-2 חניות המוצעות קבלת התייחסות מפורשת לשימוש חורג למסחר. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור מיום 12/07/2023 ע"י גב' נפתלי אלונה, "לאחר בחינת הבקשה וסיור במקום, למבנה היסטורי לא נשארו ערכים על כן אין עניין שימורי בבקשה זו". חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה הריסת פנים של 2 יח"ד (עפ"י תשריט בית משותף) ובינוי 2 יח"ד מוקטנות ותוספת של 2 חנויות למסחר בקונטור קיים, עורך הבקשה מפרסם הקלה שאיננה רלוונטית ואף נדרש בפרסום הקלה לשימוש חורג, מעבר לכך נדרש המצאת תנאים טרם דיון כהסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחניות המוצעות ואף בהמצאת פתרון מיגוני ליח"ד והחנויות המוצעות - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/05/2023	הקלה בגין פיצול יח"ד -

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	8
	תנאי לדיון חוזר- אישור בכתב ע"י מחלקת איכות הסביבה שבקשה זו אינה נדרשת באישור איכות הסביבה.	9
	אישור משרד הבריאות	10
	אישור פיקוד העורף הג"א	11
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	12
	תנאי לקבלת היתר - הריסת כל הבינוי המסומן בצהוב ע"ג ההרמוניקה של בעלי ההיתר.	13

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ועורך הבקשה מפרסם הקלה שאיננה רלוונטית ואף נדרש בפרסום הקלה לשימוש חורג, מעבר לכך נדרש המצאת תנאים טרם דיון כהסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחניות המוצעות ואף בהמצאת פתרון מיגוני ליח"ד והחנויות המוצעות.

לאחר תיקון התכנית, המצאת התנאים ופרסום הקלה כנדרש התיק יובא לדיון נוסף.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט ע"ג ההרמוניקה של הבינוי הקיים ובו מוצע השינויים בהשוואה לתשריט בית משותף ולהראות חישוב חלקי המסחר המוצעים בשימוש חורג ממגורים שהיו.

פיצול יח"ד:

בבקשה זו אין כלל פיצול יח"ד אלא צמצום יח"ד הקיימות בגודלם לשטח מעל 33 מ"ר הנדרשים, מעבר לכך מוצע תוספת 2 חנויות למסחר בקונטור קיים כך שעורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה לשימוש חורג ולא לפיצול יח"ד.

פתרון מיגוני:

על עורך הבקשה:

- להראות פתרון מיגוני עבור יח"ד בבקשה.

- להראות פתרון מיגוני ל-2 חנויות למסחר.

- כתנאי להוצאת היתר המצאת אישור הג"א לפתרון מיגוני המוצע.

שימוש חורג:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר שימוש חורג מהיתר (עפ"י תשריט בית משותף) עבור שינוי ממגורים ל-2 חנויות למסחר, ולהסיר את ההקלה של פיצול יח"ד שאיננה רלוונטית לבקשה.

הריסות:

על עורך הבקשה:

- לסמן את סגירת החורף ע"ג ההרמוניקה להריסה כתנאי להוצאת הייתר בניה.

- להראות את כל התוספות ללא היתר בניה ע"ג החזיתות ותכניות, ככל שכל בינוי שלא נמצא לגביו היתר הבניה שייך למבקשים/בעלים יידרשו בהריסתם כנאי להוצאת הביתר בניה.

אישור מח' דרכים:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים.

הסדרי תנועה:

על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה ל-2 חנויות המוצעות קבלת התייחסות מפורשת לשימוש חורג למסחר.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה 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 לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2011/0231.04</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מגורים וממ"ד לבנין קיים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זינדר סבטלנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לייב שרה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

שדרות סיירת דוכיפת 31, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30660	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3058ב	תחילת תוקף	07/06/1984			
3332	תחילת תוקף	31/01/1985			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, בחלקה הנידונה לא הופקו היתרים לאחרונה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב סיירת דוכיפת 31, שבשכונת פסגת זאב, מדובר בבקשה בגוש: 30660 ,

חלקה: 7.

מדובר במבנה קיים המשמש למגורים, בן 4 קומות, בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +0.00 עבור משפחת אלפסי מיח"ד מספר 2 מוצע ממ"ד וכן הרחבת בנייה לחזית מזרחית, צדית.

במפלס +2.71 עבור משפחת אוחנה מיח"ד מספר 4 מוצע ממ"ד והרחבת בנייה לחזית מזרחית צדית, בנוסף למרפסת זיז לחזית דרומית, קדמית.

במפלס +2.71 עבור משפחת זינדר מיח"ד מספר 5 מוצעת מרפסת זיז לחזית דרומית, קדמית.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

" הקלה מקו בנין המאושר לכיוון החזית הצדדית בעומק של 2.20 מ' אשר עומדים ב-30% המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים."

" הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים."

" הקלה מקו בנין המאושר לכיוון חזית צדדית לשם בניית ממ"ד."

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

בעלי העניין בנוכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
	לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה הנדסית: המלצת האגף לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון, איכות הסביבה.

לאחר המצאת אישור זה, טרם בחינה נוספת על עורכת הבקשה לתקן את הבקשה עפ"י הנחיות הצוות המקצועי המופיעות מטה, לאחר מכן הבקשה תובא לדיון נוסף. איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש. יש להסיר מהבקשה: את הרחבות הבנייה המוצעות עבור יח"ד 2 ו-4 מאחר וחורגות מקו בניין כתום. שטחי בניה: בבדיקה הבינוי נמצא כי התוספות המוצעות מבוקשות מעבר לקו בניין כתום ומעבר לקונטור הבניין הקיים. ניתן לחרוג מקו בניין כתום עבור ממ"דים ומרפסות זיז בלבד – לא ניתן לאשר את ההרחבות המוצעות מעבר לקו בניין כתום, כל זאת כאמור על אף יתרת השטחים שהוכחה. בחינה עיצובית: בבדיקת הממ"דים המוצעים מול ראש צוות הובהר כי על אף שהוגשו הממ"דים כפי מדיניות מהנדס עיר, הפרופורציות שניתנו להן אינן מטיבות עם הבניין. על עורך הבקשה לסובב את הממ"ד ב 90 מעלות, כך שהבליטה תפחת והפרופורציות יהיו נכונות יותר, תוך תיאום עם ראש הצוות וקבלת אישורו. לאחר שינוי הממ"ד עפ"י הנחיות ראש צוות, יהא על עורכת הבקשה להמציא חתימות עבור תכנית הצל או לחילופין ביצוע משלוח הודעות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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: 3332 תחילת תוקף: 31/01/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3332 תחילת תוקף 31/01/1985 אזור מגורים כללי. - תכנית 3058 תחילת תוקף 27/01/1983 אזור מגורים כללי. - כפיפות לתכנית מתאר 62. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת.	09/06/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/05/12 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בחריגה מלאה מקו בניין כתום. פורסמו הקלות כפי המתבקש. יצוין, עבור המרפסות המוצעות לא נתבקשה הקלה לחריגה אלא להבלטתה בעומק של 2 מטר – ניתן להבין כי מדובר במרפסת החורגת מקו בניין. שטחי בניה: עיקרי מותר: חלקה 7 הינה חלק ממתחם 32 בגוש 30660 כאשר סה"כ שטחי הבנייה עומדים על 34,000 מ"ר. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי ישנה יתרה של 9.01 מ"ר לכל אחת מ- 340 יח"ד. עיקרי מוצע: בשטח של 18.02 מ"ר, היינו 9.01 מ"ר עבור יח"ד 2 ו- 4. בבדיקה הבינוי נמצא כי התוספות המוצעות מבוקשות מעבר לקו בניין כתום ומעבר לקונטור הבניין הקיים. ניתן לחרוג מקו בניין כתום עבור ממ"דים ומרפסות זיז בלבד – לא ניתן לאשר את ההרחבות המוצעות מעבר לקו בניין כתום. כל זאת כאמור על אף יתרת השטחים שהוכחה.		

בחינת ממ"דים/חדר מחוזק: עפ"י מדניות מהנדס עיר: הבליטה למרווח הצדי לא תעלה על $\frac{2}{3}$ מטר מהמרווח והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מרווח קיים של: $7.2 \text{ מטר} * \frac{2}{3} = 4.8 \text{ מטר}$. מוצעת בליטה של 4.8 מטר. הקיר הפונה לחלקה גובלת מצד מזרח, אטום. שטח : מוצעים 2 ממ"דים בשטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות - כמותר. בחינת מרפסות: שטח : מותר: מרפסות זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע: עבור יח"ד מספר 4 מרפסת זיז בשטח של 6.25 מ"ר – כמותר. עבור יח"ד מספר 5 מרפסת זיז בשטח של 6.32 מ"ר – כמותר. עומק : מותר: בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: 2 מרפסות זיז בעומק של 1.80 מטר – כמותר. יצוין, פורסמה הקלה לעניין עומק מרפסות הזיז כפי המתבקש.		

מרווח : מותר: בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת, בקו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. מוצע: מרווח קיים של 6.25 מטר * 40% = 2.5 מטר. מוצע בעומק של 1.8 מטר – כמותר. הסדרי תנועה: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית של מחלקת איכות הסביבה ביום 01.02.2024 – על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש. בחינה עיצובית: בבדיקת הממ"דים המוצעים מול ראש צוות הובהר כי על אף שהוגשו הממ"דים כפי מדיניות מהנדס עיר, הפרופורציות שניתנו להן אינן מטיבות עם הבניין. על עורך הבקשה לסובב את הממ"ד ב 90 מעלות, כך שהבליטה תפחת והפרופורציות יהיו נכונות יותר, תוך תיאום עם ראש הצוות וקבלת אישורו. לאחר שינוי הממ"ד עפ"י הנחיות ראש צוות, יהא על עורכת הבקשה להמציא חתימות עבור תכנית הצל או לחילופין לבצע משלוח הודעות. הערות גרפיות:		

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בנין המאושר לכיוון החזית הצדדית בעומק של 2.20 מ' אשר עומדים ב-30% המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים. הקלה מקו בנין המאושר לכיוון חזית צדדית לשם בנית ממ"ד	19/09/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה הנדסית:

המלצת האגף לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון, איכות הסביבה.

לאחר המצאת אישור זה, טרם בחינה נוספת על עורכת הבקשה לתקן את הבקשה עפ"י

הנחיות הצוות המקצועי המופיעות מטה, לאחר מכן הבקשה תובא לדיון נוסף.

איכות הסביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש.

יש להסיר מהבקשה:

את הרחבות הבנייה המוצעות עבור יח"ד 2 ו-4 מאחר וחורגות מקו בניין כתום.

שטחי בניה:

בבדיקה הבינוי נמצא כי התוספות המוצעות מבוקשות מעבר לקו בניין כתום ומעבר לקונטור הבניין הקיים. ניתן לחרוג מקו בניין כתום עבור ממ"דים ומרפסות זיז בלבד – לא ניתן לאשר את ההרחבות המוצעות מעבר לקו בניין כתום, כל זאת כאמור על אף יתרת השטחים שהוכחה.

בחינה עיצובית:

בבדיקת הממ"דים המוצעים מול ראש צוות הובהר כי על אף שהוגשו הממ"דים כפי מדיניות מהנדס עיר, הפרופורציות שניתנו להן אינן מטיבות עם הבניין. על עורך הבקשה לסובב את הממ"ד ב 90 מעלות, כך שהבליטה תפחת והפרופורציות יהיו נכונות יותר, תוך תיאום עם ראש הצוות וקבלת אישורו.

לאחר שינוי הממ"ד עפ"י הנחיות ראש צוות, יהא על עורכת הבקשה להמציא חתימות עבור תכנית הצל או לחילופין ביצוע משלוח הודעות.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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 לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2007/0817.12</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים + מסחר
מהות בקשה	הרחבת מרפסות קיימות בהתאם לתב"ע 976050
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	איינפלד שמואל אהרן
עורך הבקשה	אדריכל שוחט (קליגלר) אוריה
מתכנן השלד	חלבינין פבל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	43

כתובת האתר

שרי ישראל 15, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	194	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2050ג	תחילת תוקף	14/05/2002			
2050ד	תחילת תוקף	04/12/2013			
507608	תחילת תוקף	13/04/2019			
976050	תחילת תוקף	03/12/2022			
976050	תחילת תוקף	03/12/2022			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, הופק לאחרונה היתר כדלהלן:

תיק רישוי מספר 2007/817.10 עבור הרחבת בנייה ותכנית שינויים, מיום 27.10.2020.

תיק רישוי מספר 2007/817.07 עבור בנייה חדשה, מיום 25.07.2019.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב שרי ישראל 15, שבשכונת מקור ברוך. גוש: 30076, חלקה: 194.
מדובר במבנה קיים המשמש למגורים ומסחר, בן 10 קומות מעל קומת מסחר וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת התוספות הבאות:

מוצעות הרחבות למרפסות זיז קיימות לכיוון צפון מערב, כפי הפירוט הבא:

במפלס +10.06 עבור יח"ד מספר 7 ו-8.

במפלס +13.12 עבור יח"ד מספר 13 ו-14.

במפלס +16.18 עבור יח"ד מספר 20 ו-21.

במפלס +19.24 עבור יח"ד מספר 27 ו-28.

במפלס +22.30 עבור יח"ד מספר 34 ו-35.

במפלס +31.48 עבור יח"ד מספר 55 ו-56.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/11/23. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 194. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
29/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים:

קווי בניין: על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי שהתקבל במדויק מהמחלקה למידע תכנוני. הערות גרפיות: על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות ז"ז. על עורך הבקשה לציין מפלסים במרפסות, מפלס במעקים וכן לסמן שיפועים וניקוז. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות ו-2 הוסרו, כעת ישנו מתנגד 1: נטען כי לא הבקשה לא הובאה לידיעתם. נטען לפגיעה אדריכלית בבניין. נטען לחשש מפני ירידת ערך הדירות. התייחסות האגף: במסגרת פתיחת תיק הבקשה להיתר בוצע משלוח הודעות. המוצע בבקשה תואם תכנית במדויק. לא ניתן להתייחס מאחר ולא הוגש לכך תימוכין ע"י שמאי מוסמך, הגם שהוועדה הנכבדה איננה עוסקת בעניינים קנייניים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 976050	29/05/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 03/12/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 976050 תחילת תוקף 03.12.2022. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת (4.1.2 ו') לעניינים הבאים: גובה בנייה וכן מספר הקומות מרביים. קווי בניין מרביים. כל יתר סעיפי סטייה ניכרת כמפורט בסעיף 6.2 בתכנית 507608, וסעיף 4.1.2 י"א בתכנית 2050 ד' ממשיכים לחול. בבקשה מוצעות הרחבות למרפסות זיז קיימות – כפי המותר עפ"י תכנית 976050. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מנחה, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מספר קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. המוצע מבוקש כפי נספח בינוי במדויק. יצוין, תכנית קומה 6 מפלס +22.30 אינה מופיעה בנספח בינוי. בחישוב השטחים וכן בחזית המבנה מופיעה ההרחבה למרפסות אלו – בהתייעצות עם ראש צוות אושר כי ניתן להסתמך על בסיס חזית נספח הבינוי וכן על חישוב השטחים.		

שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע – 7.1: "כמפורט בתכנית מק/2050 ד', ותכנית 507608". בבדיקת תכנית 507608 שלב זה מתייחס עבור בינוי ואכלוס – לא רלוונטי לבקשה. בבדיקת תכנית 2050 ד' אין רלוונטיות לבקשה. קווי בניין: תיק קווי בניין התקבל מהמחלקה למידע תכנוני מיום 25/10/2022. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים. על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי שהתקבל במדויק מהמחלקה למידע תכנוני. שטחי בניה: המוצע תואם נספח בינוי לעניין מידות וכן שטח המרפסות, כפי המפורט ע"ג ההרמוניקה. תכנון אדריכלי: המוצע תואם תכנית מאושרת – אין מניעה לאשר. אישור שימור: הבקשה מוצעת ברחוב שרי ישראל. שרי ישראל כאמור נמנה בטבלת הרחובות לשימור. התקבל פטור מחלקת השימור ביום 22.05.2023 הערות גרפיות: על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט		

קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. על עורך הבקשה לציין מפלסים במרפסות, מפלס במעקים וכן לסמן שיפועים וניקוז. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות ו-2 הוסרו, כעת ישנו מתנגד 1. להלן תמציתן: נטען כי לא הבקשה לא הובאה לידיעתם. נטען לפגיעה אדריכלית בבניין. נטען לחשש מפני ירידת ערך הדירות. התייחסות האגף: במסגרת פתיחת תיק הבקשה להיתר בוצע משלוח הודעות. המוצע בבקשה תואם תכנית במדויק. לא ניתן להתייחס מאחר ולא הוגש לכך תימוכין ע"י שמאי מוסמך, הגם שהוועדה הנכבדה איננה עוסקת בעניינים קנייניים. להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגד להשמעת דברו.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים:

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי שהתקבל במדויק מהמחלקה למידע תכנוני.

הערות גרפיות:

על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

על עורך הבקשה לציין מפלסים במרפסות, מפלס במעקים וכן לסמן שיפועים וניקוז.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות ו-2 הוסרו, כעת ישנו מתנגד 1:

נטען כי לא הבקשה לא הובאה לידיעתם.

נטען לפגיעה אדריכלית בבניין.

נטען לחשש מפני ירידת ערך הדירות.

התייחסות האגף:

במסגרת פתיחת תיק הבקשה להיתר בוצע משלוח הודעות.

המוצע בבקשה תואם תכנית במדויק.

לא ניתן להתייחס מאחר ולא הוגש לכך תימוכין ע"י שמאי מוסמך, הגם שהוועדה הנכבדה איננה עוסקת בעניינים קנייניים.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>1970/0054.12</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברייש שמואל מרדכי יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

עזרת תורה 12 , תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	15	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5174	תחילת תוקף	21/04/2000	6	אזור מגורים 3 מיוחד	775

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, הופקו לאחרונה היתרים כדלהלן:

ביום 30.05.2022 עבור בניית מרפסת בתיק רישוי מספר 1970/54.11.

ביום 11.11.2021 עבור תוספת בנייה בתיק רישוי מספר 1970/54.10. בהיתר זה אושרו 181.39 מ"ר למניין שטח עיקרי וכן 36.28 מ"ר למניין שטחי שירות.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב עזרת תורה 12 שבשכונת תל ארזה, גוש: 30079 , חלקה: 15.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המשמשת עבור חנייה ומקלט.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

עבור יח"ד מספר 5 במפלס +5.95 מוצעת מרפסת זיז לחזית דרומית, צדית.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת".

"הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים".

הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע".

"הקלה בדבר שינויים בפתחים".

"הקלה בדבר בנייה שלא בהינף אחד".

"הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב".

תום מועד להגשת התנגדויות: 05.03.2024. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
	מומלץ לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית:
	בחינת מרפסת:

על עורך הבקשה להטמיע בהרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור שימור. תנאי הוסף במערכת. הערות גרפיות: תיקונים יש לבצע כפי המסומן 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: 5174 תחילת תוקף: 21/04/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 5147 תחילת תוקף 2000/04/21. - כפיפות לתכנית המתאר.	03/06/2024	חוות דעת תכנונית

- תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה, איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית לעניינים הבאים: מספר יח"ד, גובה בנייה, מספר קומות, שטחי בנייה וכן קווי בניין. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח בינוי. פורסמה לנידון הקלה כפי המתבקש. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(ה): "שלב הביצוע יבוצעו בהינף אחד לכל עמודה בנפרד, היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה את כל תוספות הבניה המוצעות לעמודה, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של כל התוספות כאמור, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית". סעיף זה כאמור מתייחס לתוספות הבניה. המוצע תואם להנחיות מחלקתיות לעניין מרפסות זיז. פורסמה הקלה בדבר בנייה שלא בהינף אחד. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/05/28 ע"י המח' למידע תכנוני ועודכן ביום 15.042018. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושר, ירוק(עילי).		

בחינת מרפסת: שטח: מותר: מרפסות זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע: מרפסת זיז בשטח של 7.63 מ"ר + 6.21 מ"ר קיים – סה"כ 13.84 מ"ר. עומק: מותר: בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: מרפסת זיז בעומק של 2.00 מטר. פורסמה הקלה לעניין עומק מרפסת הזיז כפי המתבקש מרווח : מותר: בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת, בקו בניין צדי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מטר מגבול המגרש. מוצע: מרפסת זיז בתוך תחום קווי בניין. חו"ד אדריכלית: המוצע תואם נוהל מחלקתי לעניין הגשת מרפסות בצמדים. על עורך הבקשה להטמיע בהרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. אישור שימור: רחוב עזרת תורה נמנה על רחובות לשימור. טרם הומצא אישור שימור - על עורך הבקשה להמציא אישור שימור. תנאי הוסף במערכת.		

הערות גרפיות: תיקונים יש לבצע כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע הקלה בדבר שינויים בפתחים. הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי מחייב	13/02/2024	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

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

מומלץ לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית:

בחינת מרפסת:

על עורך הבקשה להטמיע בהרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להמציא אישור שימור. תנאי הוסף במערכת.

הערות גרפיות:

תיקונים יש לבצע כפי המסומן 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 לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2021/0260.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממדים ומרפסות זיז, תוספת מרפסות שרות ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לייבוביץ משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הסיירת הירושלמית 33-35, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30668	31	לא

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

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, הופק היתר ביום 13.03.2023 עבור תוספות בנייה בתיק רישוי מספר 2021/260.00. בהיתר זה אושרו 20.51 מ"ר למניין שטחי שירות.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב הסיירת הירושלמית 33 ו-35, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30668, חלקה: 31. מדובר במבנה מגורים קיים, בן 4 קומות מעל קומה תת קרקעית חלקית עבור מקלט

ומחסנים. בעל 2 כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

כניסה מספר 33:

במפלס -2.80 מוצעים מחסנים עבור תתי חלקות מספר 1, 7.

במפלס +0.00 עבור יח"ד מספר 1 מוצע ממ"ד לחזית מערבית, אחורית, הפונה לחנייה וכן מרפסת שירות לחזית דרומית, צדית.

במפלס +8.70 עבור יח"ד 7 מוצעת הרחבת בנייה וכן 2 מרפסות זיז - הראשונה לחזית מזרחית, קדמית והשנייה לחזית מערבית, אחורית, הפונה לחנייה.

כניסה מספר 35:

במפלס -2.80 מוצעים מחסנים עבור תתי חלקות מספר: 11, 13, 15.

במפלס +2.70 עבור יח"ד מספר 11 מוצע ממ"ד לחזית מערבית, אחורית, הפונה לחנייה. מרפסת שירות לחזית דרומית, צדית וכן מרפסת זיז לחזית מזרחית, קדמית.

במפלס +5.40 עבור יח"ד מספר 13 מוצע ממ"ד לחזית מערבית, אחורית, הפונה לחנייה. מרפסת שירות לחזית דרומית, צדית וכן 2 מרפסות זיז - הראשונה לחזית מזרחית, קדמית והשנייה לחזית מערבית, אחורית, הפונה לחנייה.

במפלס +8.10 עבור יח"ד מספר 15 מוצע ממ"ד לחזית מערבית, אחורית, הפונה לחנייה. הרחבת בנייה, מרפסת שירות לחזית דרומית, צדית וכן 2 מרפסות זיז - הראשונה לחזית מזרחית, קדמית והשנייה לחזית מערבית, אחורית, הפונה לחנייה.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"חריגה מקו בניין".

"מחסן בהקלה עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים".

"בנייה שלא בהינף אחד".

"תוספת הקלה 6% משטח המגרש לשטחי הבנייה".

"תוספת זכויות בנייה עבור שטח מרפסות שירות וממדים".

"הקלה בגין בניית ממ"ד בחזית אחורית".

"מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים".

"שינוי מנספח הבינוי".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/04/02 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 31. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה מומלץ לאשר בתנאים חלק מהבקשה: ניתן לאשר את הבקשה כמות שהיא למעט מרפסות השירות המוצעות אשר לא ניתן לאשרן מעבר לקו בניין כתום. קווי בניין: החריגה מקו בניין כתום ניתנת עבור ממ"דים ומרפסות זיז בלבד – לא ניתן לאשר את מרפסות השירות המוצעות מעבר לקו בניין כתום. שטחי בניה: שטח עיקרי: על עורך הבקשה להטמיע וויתור זכויות של תת חלקה 1, ע"ג ההרמוניקה. שטח מרפסות שירות: לא ניתן לאשר מרפסות שירות בחריגה מקו בניין כתום, יש להסיר מהבקשה. הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . ע"ג ההרמוניקה יש להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/15 תחילת תוקף: 11/03/1998 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3339 תחילת תוקף 1985/06/21. - תכנית 3058 תחילת תוקף 1983/01/27. - כפיפות לתכנית המתאר. - מדיניות מהנדס עיר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי:	30/05/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוני מחייב. המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי. לבקשה פורסמו הקלה כפי המתבקש. עפ"י סעיף 8 ג' לתקנון התכנית: "הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1-3, באישור הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית ניתן יהיה להתיר שינויים בלתי מהותיים, בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת מספר יח"ד המירבי בכל מגרש שעל פי תכנית זו". הבקשה מציעה הרחבות ומרפסות ללא שינוי במספר הקומות או במספר יח"ד. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. יצוין, מוצע ממ"ד בצמיחה מלמטה כלפי מעלה – כמותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/11/15 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: עפ"י תיק המידע שהתקבל סומן קו בניין כתום. המוצע מבוקש בתוך תחום קו בניין כתום למעט: ממ"דים, מרפסות זיז ומרפסות שירות החורגים מקו זה. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. כאמור, החריגה מקו בניין כתום ניתנת עבור ממ"דים ומרפסות זיז בלבד – לא ניתן לאשר את מרפסות השירות המוצעות מעבר לקו בניין כתום. שטחי בניה:		

שטח עיקרי: מוצעות הרחבות בנייה עבור יח"ד מספר 7 ו-15. עורך הבקשה מציע 5.82 מ"ר למניין שטח עיקרי מכוח הקלה בדבר תוספת 6% משטח המגרש ובחלוקה שוויונית – 2.56 מ"ר לכל יח"ד. בנוסף, עבור השטח החורג התקבל וויתור זכויות של יח"ד מספר 1. על עורך הבקשה להטמיע וויתור זכויות של תת חלקה 1, ע"ג ההרמוניקה. יצוין, פורסמה הקלה כמתבקש. עמידה במותר נבדקה בתיק רישוי מספר 2021/260.00. שטחי שירות - מחסנים: מוצעים 5 מחסנים בשטח כולל של 29.27 מ"ר. שטח המחסן הגדול אינו עולה על 6.6 מ"ר. פורסמה הקלה בדבר מחסנים עד 20 מ"ר שלא לצורך. עפ"י סעיף 8 ו' לתקנון תכנית 3339: "נקבע בזאת, בשינוי לאמור בתכנית מתאר המקומית לירושלים, כי יותר לבנות מחסנים תת קרקעיים בשטח כולל שאינו עולה על 8% מסה"כ שטחי הבנייה בתנאי ששטח כל יחידת מחסן לא תעלה על מספר יחידות הדיור בבניין וכל יחידת מחסן תוצמד לדירה אחת". הבהרה: - תוכנן מעבר בשטח מינימאלי. - תכנית צל עבור מחסנים הוצגה כמתבקש. שטח ממ"ד: מוצעים ממ"דים בשטח שאינו עולה על 9.00 מ"ר + עובי קירות. שטח מרפסות שירות: לא ניתן לאשר מרפסות שירות בחריגה מקו בניין כתום, יש להסיר מהבקשה.		

בחינת ממ"ד מוצע: עפ"י מסמך מדיניות מהנדס עיר, הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מטר מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מטר מגבול מגרש. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהא אטום. מוצעים ממ"דים הבולטים עד 3 מטר מקיר הבניין. עורך הבקשה מציג שמירת מרחק מגבול מגרש העולה על - 1 מטר נדרש. את הפתחים ניתן לאשר כפי המוצע, זאת מאחר ופונים לשטח חנייה. בחינת מרפסות זיז: שטח: מותר: מרפסות זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע: מוצעות מרפסות זיז עבור יח"ד אשר אינן עולות על 14 מ"ר לכל יח"ד. עומק: מותר: בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: מרפסות זיז בעומק שאינו עולה על 2 מטר מותרים. יצוין, פורסמה הקלה לעניין עומק מרפסות הזיז כפי המתבקש. מרווח: מותר: בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת, בקו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. מוצע: מרווח קיים של 5.25 מטר * 40% = 2.1 מטר.		

מוצע בעומק של 2 מטר – כמותר. בחינה עיצובית: עבור התכנון המוצע התקבל אישור ראש צוות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . ע"ג ההרמוניקה יש להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בנין מחסן בהקלה עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים בניה שלא בהינף אחד תוספת הקלה 6% משטח המגרש לשטחי הבניה תוספת זכויות בניה עבור שטח מרפסות שרות וממדים הקלה בגין בניית ממד בחזית אחורית מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 המותרים שינוי מנספח בינוי	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
	חוזה 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
לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מומלץ לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

ניתן לאשר את הבקשה כמות שהיא למעט מרפסות השירות המוצעות אשר לא ניתן לאשרן מעבר לקו בניין כתום.

קווי בניין:

החריגה מקו בניין כתום ניתנת עבור ממ"דים ומרפסות זיז בלבד – לא ניתן לאשר את מרפסות השירות המוצעות מעבר לקו בניין כתום.

שטחי בניה:

שטח עיקרי:

על עורך הבקשה להטמיע וויתור זכויות של תת חלקה 1, ע"ג ההרמוניקה.

שטח מרפסות שירות:

לא ניתן לאשר מרפסות שירות בחריגה מקו בניין כתום, יש להסיר מהבקשה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a .

ע"ג ההרמוניקה יש להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2023/0402.00</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה במרפסת קדמית וסגירת מרפסות קיימות בזכוכית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אשכנזי ליאור יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הרב יצחק בראשי 33, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30044	325	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3837	תחילת תוקף	21/07/1994		

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת הופקו בחלקה הנידונה היתרים לאחרונה, כדלהלן:

ביום 30.01.2023 הופק היתר עבור תכנית שינויים. תיק רישוי מספר 2016/314.01. בהיתר זה אושרו 18.19 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 08.07.2021 הופק היתר עבור הרחבת בנייה. תיק רישוי מספר 2017/842.01. בהיתר זה אושרו 36.22 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב הרב יצחק בראשי 33, שבשכונת מחנה יהודה. גוש: 30044, חלקה: 5325.
מדובר במבנה מגורים קיים, בן ארבע קומות, בעל כניסה אחת וגג רעפים.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +0.00 מוצעת סגירת מרפסת קיימת באלומניום.

עבור יח"ד מספר 2 (a) במפלס +0.00 מוצעת הרחבת בנייה בנוסף לשינויים פנימיים.

עבור יח"ד מספר 2 (b) במפלס +0.00 מוצעת אטימה לפתח קיים וכן שינויים פנימיים.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"הקלה מסעיף 2.2 בתקנון תב"ע 3837 גישה לתוספת מהחצר ולא מתוך הבניין – תועלת תכנונית".

"גג תוספת מוצעת ללא שימוש בשונה מהמפורט מסעיף 2 ח'".

"בנייה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/11/14. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5325. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע ע"י דסק רישוי במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:
	חו"ד אדריכלית:
	במפלס -2.88 (מרתף) נראה כי ישנם יח"ד בקומה זה

לגביהן לא הוכח ואף לא נמצא היתר. על עורך הבקשה לסמן קומה זו בצהוב להריסה - לא כלול בהיתר זה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3837 תחילת תוקף: 21/07/1994 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 119214 תחילת תוקף 2014/07/05. - תקנות התכנון והבניה. הבהרה, תכנית 119214 נועדה להאריך תוקפה של תכנית 3837 שלה נקבע תוקף ל- 10 שנים. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 11(ב'): "תוספת קומות או תוספת גובה בנייה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו ולא בהתאם לתנאים המפורטים" תהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי:	30/05/2024	חוות דעת תכנונית

הבהרה, תכנית 119214 נועדה להאריך תוקפה של תכנית 3837 שלה נקבע תוקף ל- 10 שנים. יתר ההוראות והזכויות מתוקף תכנית 3837 נותרות בעינן. תכנית 3837 כוללת נספח בינוי עקרוני וכן עקרונות עיצוב, מחייבים. המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי מחייב. פורסמה לנידון הקלה כפי המתבקש. עפ"י סעיף 9(2): "התוספת כאמור תהא צמודה לבניין המרכזי בחלקה ותהיה אליה גישה מתוך הבניין המרכזי בלבד". עורכת הבקשה מציעה פתח על הקיר המזרחי של התוספת המוצעת בשונה מסעיף זה. לנידון פורסמה הקלה. שלביות ביצוע: תכנית 119214 איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/07/06 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים ובהתאמה לייעודם. שטחי בניה: מותר: עפ"י סעיף 9 א' (1): "מודגש בזאת כי זכויות הבנייה יהיו פועל יוצא של קווי הבניין ומספר קומות". מוצע: עיקרי בשטח של 23.92 מ"ר בתוך תחום קווי הבניין – אין מניעה לאשר. הבהרה, סגירת מרפסת קיימת בזכוכית, מבוקשת כמותר עפ"י סעיף 3, הגם שהתקבל אישור שימור. מספר קומות:		

ללא שינוי במספר הקומות הקיימות. גגות: עפ"י סעיף 9(2) ח': גמר גג (-שטוח) התוספת ישמש כמרפסת תקינה, עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת דיירי הדירות שמעליהם. מוצע: גג התוספת מוצע ללא שימוש. פורסמה הקלה לנידון כפי המתבקש. אישור שימור: ביום 18.01.2024 התקבל אישור מחלקת שימור בתנאים, ע"י פוני שחר. תנאים הוספו במערכת. שמור בארכיב אופטי. אישור שפ"ע: ביום 26.11.2023 התקבל אישור מחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל, ללא דרישות מיוחדות. חו"ד אדריכלית: בכפוף לאישור מחלקת שימור. במפלס 2.88- (מרתף) נראה כי ישנם יח"ד בקומה זה לגביהן לא הוכח ואף לא נמצא היתר. על עורך הבקשה לסמן קומה זו בצהוב להריסה - לא כלול בהיתר זה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הכנת נוסח פרסום	19/09/2023	גג תוספת מוצעת ללא שימוש בשונה מהמפורט מסעיף 2, ח"

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת התב"ע בתוקף	10
	יש לאשר כל שינוי עתידי בתכנית המוצעת, הכולל השפעה על האלמנטים לשימור	11
	לא תותר הריסת אלמנטים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או בפרטי בנייה מקוריים	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

חו"ד אדריכלית:

במפלס 2.88- (מרתף) נראה כי ישנם יח"ד בקומה זה לגביהן לא הוכח ואף לא נמצא היתר.

על עורך הבקשה לסמן קומה זו בצהוב להריסה - לא כלול בהיתר זה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>1962/0296.03</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר מספר 115103
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרסנטי חיים
עורך הבקשה	אדריכל הילו משה
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

טבריה 28, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30109	87	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017			
3510	תחילת תוקף	20/12/1990			

תאור הבקשה

1962/269.03 – חידוש היתר

מהות הבקשה המוצעת:

חידוש היתר מס' 115103 שהופק בתיק 1962/296.02 ביום 08.07.2020.

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת האגף: מומלץ לחדש היתר בנייה בתנאים: מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 08.07.2026. יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.	03/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3510 תחילת תוקף: 20/12/1990 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה ביום 08.07.2020 הונפק היתר בניה מס': 115103, לתיק בנין מס': 1962/296.02 עבור "תוספת בנייה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 08.07.2023. עתה להיתר זה מבוקש חידוש. עפ"י סעיפים 59, 60 לתקנות תכנון ובנייה ניתן להאריך את	30/05/2024	חוות דעת תכנונית

תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. להלן נימוק ע"ב לחידוש היתר הבנייה כפי שהתקבל בדף הבקשה: "עיכוב מול בית משפט בעקבות תביעת השכנים".		

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

לחדש היתר בניה בתנאים

המלצת האגף:

מומלץ לחדש היתר בנייה בתנאים:

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים -
היינו עד ליום 08.07.2026.

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2013/0564.03</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת לבניין קיים+ בניית מרפסת+ בניין מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שוורץ ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

הרב חנוך גרוסברג 7, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	265	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2748	תחילת תוקף	28/07/1983			
8369	תחילת תוקף	07/06/2006			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, הופקו לאחרונה היתרים כדלהלן:

ביום 03.07.2017 עבור הרחבה לבניין קיים בתיק רישוי מספר 2013/564.00. בהיתר זה אושרו 32.71 מ"ר למניין שטח עיקרי וכן 12.00 מ"ר למניין שטחי שירות.

ביום 28.12.2015 עבור תוספת הרחבה לבניין קיים בתיק רישוי מספר 2006/474.03. בהיתר זה אושרו 106.21 מ"ר למניין שטח עיקרי וכן 49.61 מ"ר למניין שטחי שירות.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב הרב חנוך גרוסברג 7 שבשכונת תל ארזה, גוש: 30080 , חלקה: 265.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המשמשת עבור חנייה ומקלט.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס 2.60- מוצע מחסן.

במפלס 2.60- מוצע סגירה לחנייה משותפת ע"י דלת.

עבור יח"ד מספר 1 במפלס 0.00+ מוצע:

- הכשרת הרחבת בנייה.

- הכשרת קיר קיים.

- הרחבת מרפסת זיז לחזית צפונית, צדית.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"הקלה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה לבניית מרפסת מעל 14 מ"ר מחוץ לקו בניין".

"הקלה בקו בניין צידי של 10% מהמרווח ללא פתחים".

תום מועד להגשת התנגדויות: 30.01.2024. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 265. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת:

סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 9(ז'): "לא יהיה ניתן להבליט מרפסות זיז נוספות, הוראה זו תיחשב כהוראה אדריכלית שסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת". לא ניתן לאשר את הגדלת מרפסת הזיז המוצעת. יש להסיר מהבקשה. קווי בניין: מרפסת זיז חורגת לכיוון צפון – לא ניתן לאשר לאור סעיף 9(ז') – סטייה ניכרת. מוצעת הרחבת בנייה החורגת מקו בניין ללא פרסום הקלה וללא יתרת שטחים מוכחת – לא ניתן לאשר. שטחי בנייה: שטח עיקרי: עורך הבקשה אינו מציג הוכחה של יתרת שטחי בנייה הגם שבוצע חישוב נקודתי, לדירת המבקש בלבד. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין ולהוכיח יתרת שטחים בחלוקה שוויונית. שטח שירות: עורך הבקשה אינו מציג הוכחה של יתרת שטחי שירות. על עורך הבקשה לכלול חישוב מפורט עבור שטחי השירות. במידה וישנה יתרה לשטחי השירות היא תחולק בצורה שוויונית. בחינת מרפסת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 9(ז'): "לא יהיה ניתן להבליט מרפסות זיז נוספות, הוראה זו תיחשב כהוראה אדריכלית שסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת". לא ניתן את הגדלת מרפסת הזיז המוצעת. יש להסיר מהבקשה. עפ"י חתך א-א ניתן להבחין כי מרפסת הזיז איננה שומרת על גובה ראש תקני (2.5 מ') ועומדת על רום של 2.09 מטר, כך שנוגדת תקנות – לא ניתן לאשר.		

בחינת מחסן: מוצע מחסן ע"ג שטח משותף אשר לגביו לא נמצאו תימוכין קנייניים. סוגר מעבר גישה אל הבניין ומחוצה לו – בתיק קודם אסרה רשות הכיבוי על סגירת מעבר זה. שטח המחסן הינו נגזרת משטחי השירות – יש להוכיח יתרת שטחי שירות. מחסן מוצע ללא גישה מחדר מדרגות משותף, הגם שחורג מקונטור המבנה הקיים. בינוי במחסן המוצע מבוקש ע"ג שטח חנייה קיימת ובכך מצמצם את שטח החנייה ופוגע בתקינותה. חו"ד אדריכלית: לעניין הכשרת הקיר הקיים- לא ברור מה קורה תחתיו. לא ניתן לאשר ללא תיאום עם ראש צוות והבנת המצב הקיים. על עורך הבקשה להטמיע בהרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. נראה כי מוצע מחסן המהווה תשתית/ הכנה עבור יח"ד – טרם דיון חוזר יידרש בהגשת חו"ד מחלקת פיקוח. לעניין תוספת הדלת לחזית דרומית עבור חנייה משותפת – לא התקבלו תימוכין קנייניים, לא הומצא אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן לא הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. אישור שימור: רחוב עזרת תורה נמנה על רחובות לשימור. טרם הומצא אישור שימור. על עורך הבקשה להמציא אישור שימור. תנאי הוסף במערכת. הערות גרפיות:		

תיקונים יש לבצע כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה: נטען לבנייה בפועל ללא היתר ע"ג שטח משותף ללא תימוכין קנייניים. המוצע חוסם פתח גישה אל החצר המשותפת וחיוני מבחינה בטיחותית. נטען לפגיעה עתידית באפשרות להרחבת מרפסת סוכה של הדיירים מעל. מתנגדים ל"סגירת חלק מהחצר לטובת חנייה של גרינפלד כבר בוצעה בשטח". התייחסות האגף: בבדיקת האגף לא נמצאו תימוכין קנייניים לבנייה ע"ג שטח משותף. ניתנה התייחסות מפורטת בחו"ד זו (תחת כותרת מחסן). בתיק קודם אסרה רשות הכבאות על בינוי במיקום זה וסגירת המעבר החינוי. המלצת האגף שלא לאשר את הרחבת מרפסת הזיז מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית. המלצת האגף שלא לאשר את סגירת החנייה ע"י דלת. 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	03/06/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 8369 תחילת תוקף: 07/06/2006 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 8369 תחילת תוקף 2006/06/07. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 9(ז'): "לא יהיה ניתן להבליט מרפסות זיז נוספות, הוראה זו תיחשב כהוראה אדריכלית שסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת". לא ניתן לאשר את הגדלת מרפסת הזיז המוצעת. יש להסיר מהבקשה. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב. המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי. פורסמה לנידון הקלה כפי המתבקש. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(ו): "הבנייה תבוצע בעמודות שלמות בלבד". סעיף זה כאמור מתייחס לתוספות הבנייה עפ"י נספח. יצוין,		

נתבקשה הקלה לבנייה בשונה מנספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/07/13 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: מרפסת זיז חורגת לכיוון צפון – לא ניתן לאשר לאור סעיף 9(ז') – סטייה ניכרת. מוצעת הרחבת בנייה החורגת מקו בניין ללא פרסום הקלה וללא יתרת שטחים מוכחת – לא ניתן לאשר. שטחי בנייה: עפ"י טבלה לתקנון 8369 מותר: עיקרי מעל הקרקע בשטח של 2,304.87 מ"ר. שירות מתחת לקרקע בשטח של 659.62 מ"ר. שטח עיקרי: עורך הבקשה אינו מציג הוכחה של יתרת שטחי בנייה הגם שבוצע חישוב נקודתי, לדירת המבקש בלבד. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין ולהוכיח יתרת שטחים בחלוקה שוויונית. שטח שירות: עורך הבקשה אינו מציג הוכחה של יתרת שטחי שירות. על עורך הבקשה לכלול חישוב מפורט עבור שטחי השירות. במידה וישנה יתרה לשטחי השירות היא תחולק בצורה שוויונית. בחינת מרפסת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 9(ז'): "לא יהיה ניתן להבליט מרפסות זיז נוספות, הוראה זו תיחשב כהוראה אדריכלית שסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת". לא ניתן את הגדלת מרפסת הזיז המוצעת. יש להסיר מהבקשה. עפ"י חתך א-א ניתן להבחין כי מרפסת הזיז איננה שומרת על גובה ראש תקני (2.5 מ') ועומדת על רום של 2.09 מטר, כך שנוגדת תקנות – לא ניתן לאשר.		

בחינת מחסן: מחסן מבוקש בשונה מנספח בינוי. נתבקשה הקלה. מוצע מחסן ע"ג שטח משותף אשר לגביו לא נמצאו תימוכין קנייניים. סוגר מעבר גישה אל הבניין ומחוצה לו – בתיק קודם אסרה רשות הכיבוי על סגירת מעבר זה. שטח המחסן הינו נגזרת משטחי השירות – יש להוכיח יתרת שטחי שירות. מחסן מוצע ללא גישה מחדר מדרגות משותף, הגם שחורג מקונטור המבנה הקיים. בינוי במחסן המוצע מבוקש ע"ג שטח חנייה קיימת ובכך מצמצם את שטח החנייה ופוגע בתקינותה. חו"ד אדריכלית: לעניין הכשרת הקיר הקיים- לא ברור מה קורה תחתיו. לא ניתן לאשר ללא תיאום עם ראש צוות והבנת המצב הקיים. נראה כי מוצע מחסן המהווה תשתית/ הכנה עבור יח"ד – טרם דיון חוזר יידרש בהגשת חו"ד מחלקת פיקוח. לעניין תוספת הדלת לחזית דרומית עבור חנייה משותפת – לא התקבלו תימוכין קנייניים, לא הומצא אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן לא הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. אישור שימור: רחוב עזרת תורה נמנה על רחובות לשימור. טרם הומצא אישור שימור. על עורך הבקשה להמציא אישור שימור. תנאי הוסף במערכת.		

הערות גרפיות: תיקונים יש לבצע כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה: נטען לבנייה בפועל ללא היתר ע"ג שטח משותף ללא תימוכין קנייניים. המוצע חוסם פתח גישה אל החצר המשותפת וחיוני מבחינה בטיחותית. נטען לפגיעה עתידית באפשרות להרחבת מרפסת סוכה של הדיירים מעל. מתנגדים ל"סגירת חלק מהחצר לטובת חנייה של גרינפלד כבר בוצעה בשטח". התייחסות האגף: בבדיקת האגף לא נמצאו תימוכין קנייניים לבנייה ע"ג שטח משותף. ניתנה התייחסות מפורטת בחו"ד ז(תחת כותרת מחסן). בתיק קודם אסרה רשות הכבאות על בינוי במקום זה וסגירת המעבר החיוני. המלצת האגף שלא לאשר את הרחבת מרפסת הזיז מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית. המלצת האגף שלא לאשר את סגירת החנייה ע"י דלת.		
הקלה בשונה מנספח הבינוי הקלה לבנית מרפסת מעל 14 מ"ר מחוץ לקו בניין הקלה בקו בניין צידי של 10% מהמרווח ללא פתחים	09/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת:

סטייה ניכרת:

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 9(ז'): "לא יהיה ניתן להבליט מרפסות זיז נוספות, הוראה זו תיחשב כהוראה אדריכלית שסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת".

לא ניתן לאשר את הגדלת מרפסת הזיז המוצעת. יש להסיר מהבקשה.

קווי בניין:

מרפסת זיז חורגת לכיוון צפון – לא ניתן לאשר לאור סעיף 9(ז') – סטייה ניכרת.

מוצעת הרחבת בנייה החורגת מקו בניין ללא פרסום הקלה וללא יתרת שטחים מוכחת – לא ניתן לאשר.

שטחי בנייה:

שטח עיקרי: עורך הבקשה אינו מציג הוכחה של יתרת שטחי בנייה הגם שבוצע חישוב נקודתי, לדירת המבקש בלבד. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין ולהוכיח יתרת שטחים בחלוקה שוויונית.

שטח שירות: עורך הבקשה אינו מציג הוכחה של יתרת שטחי שירות. על עורך הבקשה לכלול חישוב מפורט עבור שטחי השירות. במידה וישנה יתרה לשטחי השירות היא תחולק בצורה שוויונית.

בחינת מרפסת:

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 9(ז'): "לא יהיה ניתן להבליט מרפסות זיז נוספות, הוראה זו תיחשב כהוראה אדריכלית שסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת".

לא ניתן את הגדלת מרפסת הזיז המוצעת. יש להסיר מהבקשה.

עפ"י חתך א-א ניתן להבחין כי מרפסת הזיז איננה שומרת על גובה ראש תקני (2.5 מ') ועומדת על רום של 2.09 מטר, כך שנוגדת תקנות – לא ניתן לאשר.

בחינת מחסן:

מוצע מחסן ע"ג שטח משותף אשר לגביו לא נמצאו תימוכין קנייניים.

סוגר מעבר גישה אל הבניין ומחוצה לו – בתיק קודם אסרה רשות הכיבוי על סגירת מעבר זה.

שטח המחסן הינו נגזרת משטחי השירות – יש להוכיח יתרת שטחי שירות.

מחסן מוצע ללא גישה מחדר מדרגות משותף, הגם שחורג מקונטור המבנה הקיים.

בינוי במחסן המוצע מבוקש ע"ג שטח חנייה קיימת ובכך מצמצם את שטח החנייה ופוגע בתקינותה.

חו"ד אדריכלית:

לעניין הכשרת הקיר הקיים- לא ברור מה קורה תחתיו. לא ניתן לאשר ללא תיאום עם ראש צוות והבנת המצב הקיים.

על עורך הבקשה להטמיע בהרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

נראה כי מוצע מחסן המהווה תשתית/ הכנה עבור יח"ד – טרם דיון חוזר יידרש בהגשת חו"ד מחלקת פיקוח.

לעניין תוספת הדלת לחזית דרומית עבור חנייה משותפת – לא התקבלו תימוכין קנייניים, לא הומצא אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן לא הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

אישור שימור:

רחוב עזרת תורה נמנה על רחובות לשימור. טרם הומצא אישור שימור.

על עורך הבקשה להמציא אישור שימור. תנאי הוסף במערכת.

הערות גרפיות:

תיקונים יש לבצע כפי המסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה:
נטען לבנייה בפועל ללא היתר ע"ג שטח משותף ללא תימוכין קנייניים.
המוצע חוסם פתח גישה אל החצר המשותפת וחיוני מבחינה בטיחותית.
נטען לפגיעה עתידית באפשרות להרחבת מרפסת סוכה של הדיירים מעל.
מתנגדים ל"סגירת חלק מהחצר לטובת חנייה של גרינפלד כבר בוצעה בשטח".

התייחסות האגף:

בבדיקת האגף לא נמצאו תימוכין קנייניים לבנייה ע"ג שטח משותף.
ניתנה התייחסות מפורטת בחו"ד זו (תחת כותרת מחסן). בתיק קודם אסרה רשות הכבאות על בינוי במיקום זה וסגירת המעבר החינוי.
המלצת האגף שלא לאשר את הרחבת מרפסת הזיז מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית.
המלצת האגף שלא לאשר את סגירת החנייה ע"י דלת.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2006/0099.03</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה הרחבת דירות קיימות, מחסנים, ממ"דים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נתנזון טניה
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	74

כתובת האתר

הרב זלמן סורוצקין 49, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30298	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1761	תחילת תוקף	25/09/1973			
3830	תחילת תוקף	09/04/1989			
3830ב	תחילת תוקף	11/03/1998			
3830ב	תחילת תוקף	11/03/1998			
3830ה	תחילת תוקף	12/10/2005			
6129	תחילת תוקף	27/07/2001			
6129א	תחילת תוקף	22/01/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 17.10.2018 ת.ב 2006/99.02 ובה אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 97.57 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-4.72 מ"ר למניין שטחי שרות.

- בתאריך 03.06.2015 ת.ב. 2006/99.02 ובה אושר "השלמת גג במסגרת 5% ", בהיתר זה אושרו 23.82 מ"ר למניין שטחים עיקריים.
- בתאריך 03.06.2015 ת.ב. 2006/99.01 ובה אושר "תוספת בניה על בניין קיים ", בהיתר זה אושרו 77.93 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-29.57 מ"ר למניין שטחי מרפסות.
- בתאריך 22.09.1997 ת.ב. 1997/402.00 ובה אושר "תוספת מרפסת סוכה ", בהיתר זה אושרה תוספת מרפסת ללא תוספת שטחי בניה.
- בתאריך 25.01.1990 ת.ב. 1989/634.00 ובה אושר "תוספת חדרים על גג בית מגורים ", בהיתר זה אושרו 55.17 מ"ר למניין שטחים עיקריים.
- בתאריך 02.10.1981 ת.ב. 1981/760.00 ובה אושר "סגירת מרפסת באלומניום וזכוכית ", בהיתר זה אושרה סגירת מרפסת ללא תוספת שטחי בניה.
- בתאריך 02.10.1981 ת.ב. 1981/545.00 ובה אושר "סגירת מרפסת ", בהיתר זה אושרה סגירת מרפסת בשטח כולל של 24.75 מ"ר, הסגירה לא מהווה תוספת שטחי בניה.
- בתאריך 05.12.1979 ת.ב. 1979/615.00 ובה אושר "סגירת מרפסת ", בהיתר זה אושרה סגירת מרפסת בשטח של 8.70 מ"ר, אשר לא מהווה תוספת שטחי בניה.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 9 קומות מעל קומת מרתף המשמש למגורים, ברח' סורוצקין 49, רוממה, גוש: 30298, חלקה: 12.

מצב מוצע:

קומה 3-, מפלס 10.34-, חזית מערבית:

מוצע תוספת 4 מחסנים.

קומה 2-, מפלס 7.50-, יח"ד מס' 59:

חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד, מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה בזכוכית.

חזית מערבית - מוצעת תוספת בינוי ומרפסת זיז מקורה.

קומה 1-, מפלס 4.50-, יח"ד מס' 61:

חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד, מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה בזכוכית.

חזית מערבית - מוצעת תוספת בינוי ומרפסת זיז לא מקורה.

קומת קרקע, מפלס 1.50-, יח"ד מס' 64:

חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד, מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה בזכוכית.

חזית מערבית - מוצעת תוספת בינוי ומרפסת זיז לא מקורה.

קומה א', מפלס -4.50, יח"ד מס' 68:

חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד, מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה בזכוכית.

חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי.

חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"שינוי מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 01.03.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
27/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: הבקשה מובאת לאישור הבקשה בתנאים היות ועורך הבקשה תיקן את כל הליקויים ע"ג ההרמוניקה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה ועפ"י ההערות ע"ג ההרמוניקה כמו"כ המציא את החתימות הנדרשות וכן פורסמו ההקלות כנדרש. המלצת המחלקת היא לזמן את המתנגדים והמבקשים להשמעת דברם התנגדויות: **השכנים מעל המבקשים ובתוכם אני מבקשים גם הם

להצטרף להיתר, המבקשים בהיתר התנהלו ללא תיאום עם הדיירים למעלה ובין היתר הגישו בקשה להיתר תוך התעלמות מהוראות התב"ע המורות לבנות עמודות שלמות, כמו"כ חלוקת המחסנים בין המבקשים הינה ללא תיאום עם השכנים." בניה בעמודות שלמות, עורך הבקשה נדרש לפרסם על בניה שלא בהינף אחד, כאשר עורך הבקשה נדרש להסיר את המחסנים מהבקשה *"בבקשת ההיתר לא נמצאת הצעת תכנון להמשך תוספת הבנייה עבור 4 הקומות הנוספות הקיימות בבנין., חסרה תוכנית קונסטרוקציה כולל בנייה עתידית של 4 קומות, הממ"ד אינו המשך של תוספת הבנייה, אלא עמודה בפני עצמה. מבחינת חיזוק הבניין, ומבחינת עלויות, עדיף שיהיה מחובר לתוספת, המשך עמודת הממ"ד מתנגש עם סוכה, הקיימת בבנין 40 שנה." לנושא הקונסטרוקציה הוגשו חישובים סטטיים ממהנדס החתום על הבקשה, לגבי מיקום הממ"ד עורך הבקשה נדרש להמציא 2/3 חתימות של בעלי הזכות בעמודה נשוא הבקשה, לגבי הסוכה הקיימת, לא נמצא היתר לסוכה המדוברת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א6129 תחילת תוקף: 22/01/2003 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 31/07/2022 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. " הבינוי המוצע בבקשה הינו תואם בכללו את הנספח הבינוי, המרפסות המוצעות הינם בהתאם להנחיות המחלקה אך עורך הבקשה מציע בינוי במקום מרפסות ז"ז כמו"כ לא	27/12/2023	חוות דעת תכנונית

הומצאו תימוכין קניינים לבקשה ולא הושלמו תנאים טרם דיון." - בתאריך 05/09/2022 הוגשה תוכנית מתוקנת מעורך הבקשה . -בתאריך 12/12/2023 תום מועד להגשת התנגדויות כאשר התקבלה התנגדות אחת ממתנגד שהגיש התנגדות בפרסום הראשון להלן ההקלות שפורסמו: 1."שינוי מנספח בינוי" 2."בניה שלא בהינף אחד" 3."הקלה מקו בנין לצורך ממ"ד" 4."הקלה מקו בנין צידי למרפסת זיז" 5."מרפסת זיז בעומק 2 מ'." בינוי: קומה 3-, מפלס 10.34-: על עורך הבקשה להציע בקומה זו עמודים בלבד בהתאם לנספח הבינוי ללא מעטפת – עורך הבקשה הסיר את המחסנים מהבקשה. מרפסת זיז/בינוי: בינוי: - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע בחזית הצפונית מהבקשה – עורך הבקשה הסיר את הבינוי המוצע והסיר את סגירת המרפסת כנדרש מרפסת זיז: על עורך הבקשה: -על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי לצורך מרפסת זיז - עורך הבקשה פרסם הקלה כנדרש. -להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז – עורך הבקשה		

הציג פרט כנדרש להציג תוכנית צל לשאר הדירות בכניסה נשוא הבקשה – עורך הבקשה הציג תוכניות צל כנדרש ממ"ד: - על עורך הבקשה לצמצם חריגה למרווח האחורי ל-3.00 מ' - עורך הבקשה צמצם את השטח כנדרש לפרסם הקלה בגין תוספת ממ"דים בחריגה מקו בניין – עורך הבקשה פרסם הקלה כנדרש להציג תוכנית צל לממ"ד לכלל דיירי הבניין – בבחינת הבקשה נמצא כי ישנה תוכנית צל לממ"ד מחסנים: לא ניתן לאשר – עורך הבקשה הסיר את המחסנים מהבקשה תימוכין קניינים: - על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת כנדרש (10 חתימות מתוכם 6 מעמודת נשוא הבקשה) – עורך הבקשה המציא חתימות כנדרש ז"א 10 חתימות מתוכם 6 מעמודת נשוא הבקשה דהיינו 2/3 מהעמודה כנדרש על עורך הבקשה להמציא חתימה ע"ג ההרמוניקה של בעל הנכס ביח"ד בה מוצע שינוי מיקום החלון – בבחינת הבקשה נמצא כי השינוי בחלון אינו קיים וע"כ אין צורך לחתימת השכן שלביות ביצוע: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד – עורך הבקשה פרסם הקלה כנדרש איכות סביבה:		

על עורך הבקשה להמציא אישור זה – התקבל אישור בתאריך ב-16/06/2022 ע"י שירה אדלר חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a – ההערות ע"ג ההרמוניקה תוקנו במלואם התנגדויות: "*השכנים מעל המבקשים ובתוכם אני מבקשים גם הם להצטרף להיתר, המבקשים בהיתר התנהלו ללא תיאום עם הדיירים למעלה ובין היתר הגישו בקשה להיתר תוך התעלמות מהוראות התב"ע המורות לבנות עמודות שלמות, כמו"כ חלוקת המחסנים בין המבקשים הינה ללא תיאום עם השכנים." בניה בעמודות שלמות, עורך הבקשה נדרש לפרסם על בניה שלא בהינף אחד, כאשר עורך הבקשה נדרש להסיר את המחסנים מהבקשה "*בבקשת ההיתר לא נמצאת הצעת תכנון להמשך תוספת הבנייה עבור 4 הקומות הנוספות הקיימות בבנין, חסרה תוכנית קונסטרוקציה כולל בנייה עתידית של 4 קומות, הממ"ד אינו המשך של תוספת הבנייה, אלא עמודה בפני עצמה. מבחינת חיזוק הבניין, ומבחינת עלויות, עדיף שיהיה מחובר לתוספת, המשך עמודת הממ"ד מתנגש עם סוכה, הקיימת בבניין 40 שנה." לנושא הקונסטרוקציה הוגשו חישובים סטטיים ממהנדס החתום על הבקשה, לגבי מיקום הממ"ד עורך הבקשה נדרש להמציא 2/3 חתימות של בעלי הזכות בעמודה נשוא הבקשה, לגבי הסוכה הקיימת, לא נמצא היתר לסוכה המדוברת.		
שינוי מנספח בינוי בניה שלא בהינף אחד הקלה מקו בנין לצורך ממ"ד הקלה מקו בנין צידי למרפסת זיז מרפסת זיז בעומק 2 מ'.	25/10/2023	הכנת נוסח פרסום
	06/04/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

החלטת הוועדה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה מציע בינוי במקום מרפסות זיז והמחסנים המוצעים הינם עיליים כמו"כ לא הומצאו תימוכין קניינים לבקשה ולא הושלמו תנאים טרם דיון, מעבר לכך שאר הבינוי המוצע תואם את נספח הבינוי והמרפסות המוצעות תואמות את הנחית המחלקה. בינוי : קומה 3-, מפלס 10.34-: על עורך הבקשה להציע בקומה זו עמודים בלבד בהתאם לנספח הבינוי ללא מעטפת. מרפסת זיז/בינוי : בינוי: - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע בחזית הצפונית מהבקשה. מרפסת זיז: על עורך הבקשה: -על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי לצורך מרפסת זיז. -להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. -להציג תוכנית צל לשאר הדירות בכניסה נשוא הבקשה. ממ"ד : על עורך הבקשה: - על עורך הבקשה לצמצם חריגה למרווח האחורי ל-3.00 מ'.		

-לפרסם הקלה בגין תוספת ממ"דים בחריגה מקו בניין. -להציג תוכנית צל לממ"ד לכלל דיירי הבניין. מחסנים : המחסנים המוצעים בבקשה הינם מחסנים עיליים - לא ניתן לאשר. תימוכין קניינים : על עורך הבקשה: - על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת כנדרש (10 חתימות מתוכם 6 מעמודת נשוא הבקשה). -על עורך הבקשה להמציא חתימה ע"ג ההרמוניקה של בעל הנכס ביח"ד בה מוצע שינוי מיקום החלון. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. איכות סביבה : התקבלה דחיה ממח' איכות הסביבה בתאריך 02.03.2022 ע"י שירה אדלר, לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : *"השכנים מעל המבקשים ובתוכם אני מבקשים גם הם		

להצטרף להיתר, המבקשים בהיתר התנהלו ללא תיאום עם הדיירים למעלה ובין היתר הגישו בקשה להיתר תוך התעלמות מהוראות התב"ע המורות לבנות עמודות שלמות, כמו"כ חלוקת המחסנים בין המבקשים הינה ללא תיאום עם השכנים." בניה בעמודות שלמות, עורך הבקשה נדרש לפרסם על בניה שלא בהינף אחד, לגבי חלוקת המחסנים, נדרש להמציא תימוכין קניינים של 2/3 מבעלי הזכות בנכס ולהציג תוכנית צל למחסנים לכלל דיירי הבניין. *"בבקשת ההיתר לא נמצאת הצעת תכנון להמשך תוספת הבנייה עבור 4 הקומות הנוספות הקיימות בבניין, חסרה תוכנית קונסטרוקציה כולל בנייה עתידית של 4 קומות, הממ"ד אינו המשך של תוספת הבנייה, אלא עמודה בפני עצמה. מבחינת חיזוק הבניין, ומבחינת עלויות, עדיף שיהיה מחובר לתוספת, המשך עמודת הממ"ד מתנגש עם סוכה, הקיימת בבניין 40 שנה." לנושא הקונסטרוקציה הוגשו חישובים סטטיים ממהנדס החתום על הבקשה, לגבי מיקום הממ"ד עורך הבקשה נדרש להמציא 2/3 חתימות של בעלי הזכות בעמודה נשוא הבקשה, לגבי הסוכה הקיימת, לא נמצא היתר לסוכה המדוברת. תוקף ההחלטה הינו ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3830ב תחילת תוקף: 11/03/1998 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי: 1 תכניות כפופות: * 1761 תחילת תוקף 25/09/1973, אזור מגורים 2.	29/03/2022	חוות דעת תכנונית

התכנית כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 3830ב': חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: קומה 2-, מפלס 7.50-, יח"ד מס' 59: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה בזכוכית, הסגירה הינה בשונה מנספח. חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי. קומה 1-, מפלס 4.50-, יח"ד מס' 61: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה בזכוכית, הסגירה הינה בשונה מנספח. חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי. קומת קרקע, מפלס 1.50-, יח"ד מס' 64: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה בזכוכית, הסגירה הינה בשונה מנספח. חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי. קומה א', מפלס 4.50-, יח"ד מס' 68: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה בזכוכית, הסגירה הינה בשונה מנספח. חזית מערבית - מוצעת תוספת בינוי. מוצע בשונה מנספח הבינוי: קומה 3-, מפלס 10.34-, חזית מערבית: מוצע תוספת 4 מחסנים.		

קומה 2-, מפלס 7.50-, יח"ד מס' 59: חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד, מוצעת סגירה למרפסת תואמת נספח. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז מקורה. קומה 1-, מפלס 4.50-, יח"ד מס' 61: חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד, מוצעת סגירה למרפסת תואמת נספח. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז מקורה. קומת קרקע, מפלס 4.50-, יח"ד מס' 61: חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד, מוצעת סגירה למרפסת תואמת נספח. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. קומה א', מפלס 4.50-, יח"ד מס' 68: חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד, מוצעת סגירה למרפסת תואמת נספח. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.01.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 3830ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית - מוצעת תוספת עמודת ממ"דים החורגת מקו בנין צפוני - (ראה סעיף ממ"ד) חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז בקומות 2-, 1- וקרקע החורגת מקו בנין מערבי - (ראה סעיף מרפסת זיז) קומה א', מפלס 1.50+, יח"ד מס' 68: חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה החורגת מקו בנין דרומי - (ראה סעיף מרפסת זיז)		

שטח בניה: שטח עיקרי: מותר עפ"י תב"ע: (השטחים נלקחו מנספח תב"ע) מפלס -7.50, יח"ד מס' 59: תוספת שטח בסך של 38.76 מ"ר. מפלס -4.50, יח"ד מס' 61: תוספת שטח בסך של 32.90 מ"ר. מפלס -1.50, +1.50, יח"ד מס' 64, 68: תוספת שטח בסך של 32.90 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה: מפלס -7.50, יח"ד מס' 59: מוצע תוספת שטח בסך של 33.02 מ"ר. מפלס -4.50, יח"ד מס' 61: מוצע תוספת שטח בסך של 26.34 מ"ר. מפלס -1.50, יח"ד מס' 64: מוצע תוספת שטח בסך של 26.26 מ"ר. מפלס +1.50, יח"ד מס' 68: מוצע תוספת שטח בסך של 26.27 מ"ר. שטח שרות: עפ"י תכנית 3830ב': אין פרוט לשטחי שרות - (ראה סעיף ממ"ד ומחסנים) בינוי: קומה 3-, מפלס -10.34: עפ"י נספח: קומת עמודים מפולשת, ישנה הורדת עמודים בלבד לתוספת המוצעת ללא ביצוע מעטפת. מוצע בבקשה תוספת מחסנים בקומה זו בשונה מהנחיות - (ראה סעיף מחסנים) על עורך הבקשה להציע בקומה זו עמודים בלבד בהתאם לנספח הבינוי ללא מעטפת.		

מרפסת זיז/בינוי: בינוי: קומה 2-, מפלס 7.50-, יח"ד מס' 59: חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי במסגרת קווי הבניין בשטח של 6.68 מ"ר, הבינוי המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי הנותן מרפסת זיזית במיקום זה. עורך הבקשה מציג את הבנוי המוצע כמרפסת זיז מקורה סגורה בחלונות ומוריד קירות לקרקע לצורך סגירה למחסנים הנושא המהווה בינוי לכל עניין - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. קומה 1-, מפלס 4.50-, יח"ד מס' 61: חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי במסגרת קווי הבניין בשטח של 6.68 מ"ר, הבינוי המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי הנותן מרפסת זיזית במיקום זה. עורך הבקשה מציג את הבנוי המוצע כמרפסת זיז מקורה סגורה בחלונות ומוריד קירות לקרקע לצורך סגירה למחסנים הנושא המהווה בינוי לכל עניין - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. קומת קרקע, מפלס 1.50-, יח"ד מס' 64: חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי במסגרת קווי הבניין בשטח של 6.68 מ"ר, הבינוי המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי הנותן מרפסת זיזית במיקום זה. עורך הבקשה מציג את הבנוי המוצע כמרפסת זיז מקורה סגורה בחלונות ומוריד קירות לקרקע לצורך סגירה למחסנים הנושא המהווה בינוי לכל עניין - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. קומה א', מפלס 4.50-, יח"ד מס' 68: חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי במסגרת קווי הבניין בשטח של 6.68 מ"ר, הבינוי המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי הנותן מרפסת זיזית במיקום זה. עורך הבקשה מציג את הבנוי המוצע כמרפסת זיז מקורה סגורה בחלונות ומוריד קירות לקרקע לצורך סגירה למחסנים הנושא המהווה בינוי לכל עניין - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. מרפסת זיז:		

קומה 2-, מפלס -7.50, יח"ד מס' 59, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.00 מ' ברוחב של 4.15 מ"ר ושטח של 8.30 מ"ר בשונה מנספח, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי בכ-1.00 מ', המהווה פחות מ-2% מהמרווח לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקווי בניין צידי - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי לצורך מרפסת זיז. קומה 1-, מפלס -4.50, יח"ד מס' 61, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.00 מ' ברוחב של 4.15 מ"ר ושטח של 8.30 מ"ר בשונה מנספח, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי בכ-1.00 מ', המהווה פחות מ-2% מהמרווח לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקווי בניין צידי - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי לצורך מרפסת זיז. קומת קרקע, מפלס -1.50, יח"ד מס' 64, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.00 מ' ברוחב של 2.55 מ"ר ושטח של 5.08 מ"ר בשונה מנספח, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי בכ-1.00 מ', המהווה פחות מ-2% מהמרווח לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקווי בניין צידי - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי לצורך מרפסת זיז. קומה א', מפלס -4.50, יח"ד מס' 68, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשונה מנספח בעומק של 1.75 מ', ברוחב של 3.75 מ' ובשטח של 5.08 מ"ר, המרפסת חורגת מקו בניין קדמי כ-70 ס"מ המהווה פחות מ-40% ממרווח לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקווי בניין קדמי - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין קדמי לצורך מרפסת זיז. -על עורך הבקשה: -להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. -להציג תוכנית צל לשאר הדירות בכניסה נשוא הבקשה. ממ"ד: מותר לפי חוק: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. מותר לפי מדיניות מהנדס עיר: "בליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר 1 מ' מגבול החלקה, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". חזית צפונית (אחורית) - מוצע תוספת עמודת ממ"דים		

החורגת מקו בניין אחורי בכ-3.50 מ' במרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש. עפ"י מדיניות ניתן לחרוג מקו בניין אחורי עד 3.00 מ' - על עורך הבקשה לצמצם חריגה למרווח האחורי ל-3.00 מ'. עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין - על עורך הבקשה: לפרסם הקלה בגין תוספת ממ"דים בחריגה מקו בניין היות ובפרסום לא הופיעה הקלה זו. להציג תוכנית צל לממ"ד לכלל דיירי הבניין. מחסנים: תוכנית קומה 3-, מפלס 10.34-: עפ"י הנחיות המחלקה והנחיות מרחביות: ניתן לאשר מחסנים בקומת המרתף בלבד. מוצע בבקשה: 4 מחסנים עיליים בשונה מנספח בינוי המחסנים מוצעים בקומה מפולשת אשר אינה מתחת לקרקע. המחסנים המוצעים אינם עומדים בהנחיות מרחביות ולכן לא נבחנו - לא ניתן לאשר. תימוכין קניינים: עפ"י תקנות: מחסן בשטח משותף - נדרש להמציא 2/3 חתימות שכנים. הומצאו בבקשה - 8 חתימות מתוך 29 שכנים, לא עומד בתימוכין קניינים הנדרשים ואף המלצת המחלקה היא לא לאשר את המחסנים המבוקשים. תוספת ממ"ד - נדרש להמציא 33% חתימות שכנים המהווים 2/3 מבעלי העמודה. הומצאו 8 חתימות שכנים מתוך 29 תתי חלקות כאשר נדרש 10 חתימות. מבעלי העמודה הומצאו 4 חתימות מתוך 8 חתימות כאשר נדרש 6 חתימות - על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים		

לבקשה המוצעת כנדרש (10 חתימות מתוכם 6 מעמודת נשוא הבקשה). תכנית קומה ב', מפלס +4.50: מוצע שינוי מיקום חלון ליח"ד, לא נמצא חתימת בעל הנכס לשינוי המוצע - על עורך הבקשה להמציא חתימה ע"ג ההרמוניקה של בעל הנכס ביח"ד בה מוצע שינוי מיקום החלון. שלביות ביצוע: עפ"י תבע 3830' סעיף 9(ה): "הבניה תהא בעמודות שלמות בלבד ותיבנה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא" מוצע בבקשה: תוספת בניה שלא בעמודה שלמה - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. איכות סביבה: התקבלה דחיה ממח' איכות הסביבה בתאריך 02.03.2022 ע"י שירה אדלר, לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה מציע בינוי במקום מרפסות זיז והמחסנים המוצעים הינם עיליים כמו"כ לא הומצאו תימוכין קניינים לבקשה ולא הושלמו תנאים טרם דיון, מעבר לכך שאר הבינוי המוצע תואם את נספח הבינוי והמרפסות המוצעות תואמות את הנחית המחלקה- על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: *"השכנים מעל המבקשים ובתוכם אני מבקשים גם הם להצטרף להיתר, המבקשים בהיתר התנהלו ללא תיאום עם הדיירים למעלה ובין היתר הגישו בקשה להיתר תוך התעלמות מהוראות התב"ע המורות לבנות עמודות שלמות, כמו"כ חלוקת המחסנים בין המבקשים הינה ללא תיאום עם השכנים." בניה בעמודות שלמות, עורך הבקשה נדרש לפרסם על בניה שלא בהינף אחד, לגבי חלוקת המחסנים, נדרש להמציא תימוכין קניינים של 2/3 מבעלי הזכות בנכס ולהציג תוכנית צל למחסנים לכלל דיירי הבניין. *"בבקשת ההיתר לא נמצאת הצעת תכנון להמשך תוספת הבנייה עבור 4 הקומות הנוספות הקיימות בבנין, חסרה תוכנית קונסטרוקציה כולל בנייה עתידית של 4 קומות, הממ"ד אינו המשך של תוספת הבנייה, אלא עמודה בפני עצמה. מבחינת חיזוק הבניין, ומבחינת עלויות, עדיף שיהיה מחובר לתוספת, המשך עמודת הממ"ד מתנגש עם סוכה, הקיימת בבניין 40 שנה." לנושא הקונסטרוקציה הוגשו חישובים סטטיים ממהנדס החתום על הבקשה, לגבי מיקום הממ"ד עורך הבקשה נדרש להמציא 2/3 חתימות של בעלי הזכות בעמודה נשוא הבקשה, לגבי הסוכה הקיימת, לא נמצא היתר לסוכה המדוברת. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.	29/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה מציע בינוי במקום מרפסות זיז והמחסנים המוצעים הינם עיליים כמו"כ לא הומצאו תימוכין קניינים לבקשה ולא הושלמו תנאים טרם דיון, מעבר לכך שאר הבינוי המוצע תואם את נספח הבינוי והמרפסות המוצעות תואמות את הנחית המחלקה. בינוי : קומה 3-, מפלס 10.34-: על עורך הבקשה להציע בקומה זו עמודים בלבד בהתאם לנספח הבינוי ללא מעטפת. מרפסת זיז/בינוי : בינוי: - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע בחזית הצפונית מהבקשה. מרפסת זיז: על עורך הבקשה: -על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי לצורך מרפסת זיז. -להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. -להציג תוכנית צל לשאר הדירות בכניסה נשוא הבקשה. ממ"ד : על עורך הבקשה: - על עורך הבקשה לצמצם חריגה למרווח האחורי ל-3.00 מ'. -לפרסם הקלה בגין תוספת ממ"דים בחריגה מקו בניין.		

-להציג תוכנית צל לממ"ד לכלל דיירי הבניין. מחסנים : המחסנים המוצעים בבקשה הינם מחסנים עיליים - לא ניתן לאשר. תימוכין קניינים : על עורך הבקשה: - על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת כנדרש (10 חתימות מתוכם 6 מעמודת נשוא הבקשה). -על עורך הבקשה להמציא חתימה ע"ג ההרמוניקה של בעל הנכס ביח"ד בה מוצע שינוי מיקום החלון. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. איכות סביבה : התקבלה דחיה ממח' איכות הסביבה בתאריך 02.03.2022 ע"י שירה אדלר, לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : *"השכנים מעל המבקשים ובתוכם אני מבקשים גם הם להצטרף להיתר, המבקשים בהיתר התנהלו ללא תיאום עם הדיירים למעלה ובין היתר הגישו בקשה להיתר תוך התעלמות מהוראות התב"ע המורות לבנות עמודות שלמות,		

כמו"כ חלוקת המחסנים בין המבקשים הינה ללא תיאום עם השכנים." בניה בעמודות שלמות, עורך הבקשה נדרש לפרסם על בניה שלא בהינף אחד, לגבי חלוקת המחסנים, נדרש להמציא תימוכין קניינים של 2/3 מבעלי הזכות בנכס ולהציג תוכנית צל למחסנים לכלל דיירי הבניין. *"בבקשת ההיתר לא נמצאת הצעת תכנון להמשך תוספת הבנייה עבור 4 הקומות הנוספות הקיימות בבניין, חסרה תוכנית קונסטרוקציה כולל בנייה עתידית של 4 קומות, הממ"ד אינו המשך של תוספת הבנייה, אלא עמודה בפני עצמה. מבחינת חיזוק הבניין, ומבחינת עלויות, עדיף שיהיה מחובר לתוספת, המשך עמודת הממ"ד מתנגש עם סוכה, הקיימת בבנין 40 שנה." לנושא הקונסטרוקציה הוגשו חישובים סטטיים ממהנדס החתום על הבקשה, לגבי מיקום הממ"ד עורך הבקשה נדרש להמציא 2/3 חתימות של בעלי הזכות בעמודה נשוא הבקשה, לגבי הסוכה הקיימת, לא נמצא היתר לסוכה המדוברת.		
שינוי מנספח הבינוי	08/02/2022	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בתנאים היות ועורך הבקשה תיקן את כל הליקויים ע"ג ההרמוניקה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה ועפ"י ההערות ע"ג ההרמוניקה כמו"כ המציא את החתימות הנדרשות וכן פורסמו ההקלות כנדרש.

המלצת המחלקת היא לזמן את המתנגדים והמבקשים להשמעת דברם

התנגדויות:

"*השכנים מעל המבקשים ובתוכם אני מבקשים גם הם להצטרף להיתר, המבקשים בהיתר התנהלו ללא תיאום עם הדיירים למעלה ובין היתר הגישו בקשה להיתר תוך התעלמות מהוראות התב"ע המורות לבנות עמודות שלמות, כמו"כ חלוקת המחסנים בין המבקשים הינה ללא תיאום עם השכנים."

-בניה בעמודות שלמות, עורך הבקשה נדרש לפרסם על בניה שלא בהינף אחד, כאשר עורך הבקשה נדרש להסיר את המחסנים מהבקשה

"*בבקשת ההיתר לא נמצאת הצעת תכנון להמשך תוספת הבנייה עבור 4 הקומות הנוספות הקיימות בבנין, חסרה תוכנית קונסטרוקציה כולל בנייה עתידית של 4 קומות, הממ"ד אינו המשך של תוספת הבנייה, אלא עמודה בפני עצמה. מבחינת חיזוק הבניין, ומבחינת עלויות, עדיף שיהיה מחובר לתוספת, המשך עמודת הממ"ד מתנגש עם סוכה, הקיימת בבנין 40 שנה."

-לנושא הקונסטרוקציה הוגשו חישובים סטטיים ממהנדס החתום על הבקשה, לגבי מיקום הממ"ד עורך הבקשה נדרש להמציא 2/3 חתימות של בעלי הזכות בעמודה נשוא הבקשה, לגבי הסוכה הקיימת, לא נמצא היתר לסוכה המדוברת.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2023/0496.00</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבות דיור ל-3 יח"ד לפי קוי בנין בתכנית 4123, ותוספת שטחי שרות לפתרון מיגון ותוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שחר אברהם
עורך הבקשה	אדריכל ווייס ירחמיאל
מתכנן השלד	מהנדס ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

תורת חסד 5, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30240	218	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
13355	תחילת תוקף	17/09/2014			
4123	תחילת תוקף	08/12/1991			
4123	תחילת תוקף	08/12/1991	27	אזור מגורים 2 מיוחד	4500
44123	תחילת תוקף	26/05/1994			
44123	תחילת תוקף	26/05/1994	27	אזור מגורים 2 מיוחד	4572

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

הופק בתאריך 03.12.2007 בת.ב. 1994/438.05 עבור "תוספת לבניין מגורים", בהיתר זה אושרו

56.81 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 22.44 מ"ר .

הופק בתאריך 26.06.2017 בת.ב. 1994/438.06 עבור "תוספת לבניין מגורים", בהיתר זה אושרו 58.84 מ"ר למניין שטחים עיקריים , 22.76 מ"ר למניין שטחי שירות ו- 6.27 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

הופק בתאריך 17.10.2018 בת.ב. 1994/438.07 עבור "תוספת בניה – הכשרת עבירות בניה", בהיתר זה אושרו 243.21 מ"ר למניין שטחים עיקריים , 96 מ"ר למניין שטחי שירות ו- 56.61 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

הופק בתאריך 28.01.2020 בת.ב. 1994/438.08 עבור " תוספת בינוי במסגרת 5% תוספת לדירות הגג ", בהיתר זה אושרו 11.18 מ"ר למניין שטחים עיקריים .

מהות הבקשה :

מצב קיים: מבנה טורי בן שש קומות מעל קומת מקלט ומחסנים ובו 3 כניסות, ברחוב תורת חסד 5 שקריית צאנז בגוש: 30240 חלקה 218.

מצב מוצע:

קומת קרקע (מקלט ומחסנים) מפלס 1.50:-

חזית מזרחית - מוצע יסודות ממ"ד ועמודים בשטח משותף עבור התוספת המוצעת בקומה מעל.

קומה א', מפלס 1.00+:

חזית מזרחית: עבור יח"ד משפ' שחר מוצע מעטפת הרחבה וממ"ד של התוספת המוצעת בקומה מעל.

וכן מוצע מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ב', מפלס 4.00+:

חזית מזרחית: עבור יח"ד משפ' ויסברג מוצע הרחבה הכוללת ממ"ד, חדרי שינה, מרפסת זיז מקורה ומרפסת זיז לא מקורה.

קומה ג', מפלס 7.00+: עבור יח"ד משפ' שניאורסון מוצע הרחבה הכוללת ממ"ד, חדרי שינה ומרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת שטחי שירות בעמודת ממ"דים.

בניה בצמיחה לעמודה חלקית – בשינוי לתקנון – בניה בהינף אחד.

הקלה לתוספת מטר מעבר לקו הבניין.

תוספת מרפסות בכל הקומות.

בסעיף המרפסות – ע"פ המרחק הקיים מגבול המגרש מצומת לצומת.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 23/01/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 218. הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
04/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה אינו מוכיח בינוי מצומת לצומת מאושר ואף חורג מסך שטחי בניה המותרים וגם בעומק המרפסות, עורך הבקשה אינו מראה בינוי קיים בפועל דבר המהווה מצג שווא. קווי בניין: לעניין תוספת הבניה - על עורך הבקשה להוכיח כי הבניינים מצומת לצומת ואף בחלקה המוצעת הינם מעבר לקו בניין קדמי עם היתר. לעניין תוספת מרפסת זיז לא מקורה - מאחר וערך הבקשה אינו מוכיח בינוי לתוספת מצומת לצומת כבסעיף לעיל לא ניתן לאשר במתכונת זו את המרפסת המוצעת, ככל ועורך הבקשה יוכיח את הנדרש עבור הבינוי מצומת לצומת 'הא עליו לצמצם עומק מרפסת זיז לכדי 2 מ' בלבד.

שטחי בניה: על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע עבור כל אחת מיח"ד לכדי המותר לשטח של 36.13 מ"ר הכולל ממ"ד וקירות. - קומת עמודים/קירות יורדים: על עורך הבקשה להוכיח כי ישנם שטחי שירות המותרים לניצול עבור קומת עמודים המוצעת ולחשב במניין שטחי בניה המוצעים. יצוין, כי עורכת הבקשה מתבססת על היתר קודם בתיק רישוי 1994/438.07 שהתקבלו שטחי שירות מעבר לזכויות ונידוד שטחים, בהחלטת הוועדה נכתב מפורשות בשל אילוצים אושרו תוספת השטחים לחדרים מחוזקים ואין זה מהווה תקדים לבקשות אחרות. מרפסות : קומה א', מפלס +1.00 חזית מזרחית: על עורך הבקשה לצמצם עומק המרפסת לעומק המותר ע"פ נספח הבינוי – 2.00 מ'. קומה ב', מפלס +4.00 חזית מזרחית: מאחר וערך הבקשה אינו מוכיח בינוי לתוספת מצומת לצומת כבסעיף לעיל לא ניתן לאשר במתכונת זו את המרפסת המוצעת, ככל ועורך הבקשה יוכיח את הנדרש עבור הבינוי מצומת לצומת יהא עליו לצמצם עומק מרפסת זיז לכדי 2 מ' בלבד. על עורך הבקשה לצמצם עומק המרפסת לעומק המותר ע"פ נספח הבינוי – 2.00 מ'. קומה ג', מפלס +7.00: על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת כך שתעמוד כולל החריגה ב- 2 מ' ע"פ תקנות בנית מרפסת זיז במרווח קדמי. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. הריסות: על עורך הבקשה להמציא היתר בניה לסגירת המרפסת, כל ולא ימצא עורך הבקשה יידרש בהריסת סגירת המרפסת ולא יהא ניתן להשתמש במרפסת הקיימת מאחר והינה נמצאת במעטפת מוצעת.		

לשאר הבניין - על עורך הבקשה לסמן את כל הבינוי ללא היתר "להריסה" ואת שאר הבינויים הקיימים בבניין ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה", או לחילופין להוכיח היתר עבורם ולציין זאת בהרמוניקה. הערות גרפיות: עורך על עורך הבקשה 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: 4123א תחילת תוקף: 26/05/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 13355 תחילת תוקף 2014 /17/09	04/06/2024	חוות דעת תכנונית

4123א' תחילת תוקף 26/05/1994 4123 תחילת תוקף 08/12/1991 תקנות התכנון והבניה. התכנית נבחנה עפ"י תבע 4123 ו-4123א. סטייה ניכרת: "כל הוראות תכנית זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)" – סעיף גורף. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מוצעת בניה בחריגה מקו בניין קדמי בחזית מזרחית ואף תוספת מרפסת זיז לא מקורה בשונה מנספח הבינוי. לעניין תוספת הבניה – עורך הבקשה מפרסם בינוי מצומת לצומת כאשר אינו מוכיח כי שאר הבניינים מצומת לצומת רכן חורגים מקו בניין קדמי – על עורך הבקשה להוכיח כי הבניינים מצומת לצומת ואף בחלקה המוצעת הינם מעבר לקו בניין קדמי עם היתר. לעניין תוספת מרפסת זיז לא מקורה – עפ"י תקנות כאשר לא חל סעיף סטייה ניכרת וקווי הבניין הינם מכוח תכנית נקודתית ניתן לחרוג מקו בניין קדמי בשיעור של 2 מ' או ל- 40% מהמרווח, הקטן מבניהם. המוצע בבקשה נדרש לעמוד בחריגה של 2 מ' (הקטן מבניהם) כאשר מוצע חריגה מקו בניין בעומק של 2.24 מ' - מאחר וערך הבקשה אינו מוכיח בינוי לתוספת מצומת לצומת כבסעיף לעיל לא ניתן לאשר במתכונת זו את המרפסת המוצעת, ככל ועורך הבקשה יוכיח את הנדרש עבור הבינוי מצומת לצומת יהא עליו לצמצם עומק מרפסת זיז לכדי 2 מ' בלבד. שלביות ביצוע:		

סעיף 10(ג) " הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד, הבניה בעמודה שלמה תחשב כבניה משני צדי חדר המדרגות", עורך הבקשה מציג בניה רק מצדו האחד של חדר המדרגות בשונה מהוראות התכנית, פורסמה הקלה בנידון "בניה בצמיחה לעמודה חלקית בשינוי לתקנון". נספח בינוי (4123 א'): התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט שותק (נספח מס 1) דהיינו מחייב . הבניה המוצעת תואמת בחלקה את נספח הבינוי כמפורט: קומת קרקע (מקלט ומחסנים) מפלס 1.50:- חזית מזרחית - מוצע יסודות ממ"ד ועמודים בשטח משותף עבור התוספת המוצעת בקומה מעל, קירות יורדים והיסודות אינם מופיעים בנספח הבינוי – (ראה סעיף שטחי בניה). קומה א', מפלס 1.00+: מותר לפי תבע ומוצע בבקשה: חזית מזרחית: עבור יח"ד משפ' שחר מוצע מעטפת הרחבה וממ"ד של התוספת המוצעת בקומה מעל. וכן מוצע מרפסת זיז לא מקורה, פורסמה הקלה בדבר שלביות ביצוע. קומה ב', מפלס 4.00+: מותר לפי תבע ומוצע בבקשה: חזית מזרחית: עבור יח"ד משפ' ויסברג מוצע הרחבה הכוללת ממ"ד, חדרי שינה, מרפסת זיז מקורה ומרפסת זיז לא מקורה, על פניו נפח הבינוי תואם את נספח הבינוי פרט לתוספת ממ"ד בתוך הקונטור המוצע, מוצע סגירת מרפסת פתוחה אשר שטחה מכוח ניווד מהממ"ד, לנדון פורסמה הקלה. קומה ג', מפלס 7.00+: עבור יח"ד משפ' שניאורסון מוצע הרחבה הכוללת ממ"ד, חדרי שינה ומרפסת זיז לא מקורה, על פניו נפח הבינוי תואם את נספח הבינוי פרט לתוספת ממ"ד בתוך הקונטור המוצע, בנוסף עורך הבקשה מציע בחזית מזרחית תוספת מרפסת זיז לא מקורה בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה – (ראה סעיף מרפסות זיז).		

שטחי בניה: מותר לפי תבע ונספח שטחים (4123, 4123א) בקומות א' - ד' : "תותר תוספת בניה בשטח של 36.13 מ"ר לכל דירה", יצוין כי השטח המותר מכוח התבע כולל: מרחב מוגן, מחסן 8%, שטחי מבואות וחדרי מדרגות, חדרי מכוניות והסקה. מוצע בבקשה: - עבור משפחת ויסברג: ש. עיקרי בסך של 29.64 מ"ר, בנוסף ש. שירות בסך של 11.08 מ"ר עבור ממ"ד, סה"כ עבור יח"ד משפ' ויסברג 40.72 מ"ר < 36.13 מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חריגה של 4.59 מ"ר – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר לשטח של 36.13 מ"ר הכולל ממ"ד וקירות. - עבור משפחת שניארסון: ש. עיקרי בסך של 29.64 מ"ר, בנוסף ש. שירות בסך של 11.08 מ"ר עבור ממ"ד, סה"כ עבור יח"ד משפ' ויסברג 40.72 מ"ר < 36.13 מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חריגה של 4.59 מ"ר – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר לשטח של 36.13 מ"ר הכולל ממ"ד וקירות. - קומת עמודים/קירות יורדים: עורך הבקשה מראה קומת עמודים בבקשה אך אינו מחשבה כלל במניין שטחי בניה המוצעים, עפ"י הוראות התכנית יש לחשב שטח זה במניין שטח שירות המותרים – על עורך הבקשה להוכיח כי ישנם שטחי שירות המותרים לניצול עבור קומת עמודים המוצעת ולחשב במניין שטחי בניה המוצעים. יצוין, כי עורכת הבקשה מתבססת על היתר קודם בתיק רישוי 1994/438.07 שהתקבלו שטחי שירות מעבר לזכויות ונידו שטחים, בהחלטת הוועדה נכתב מפורשות בשל אילוצים אושרו תוספת השטחים לחדרים מחוזקים ואין זה מהווה תקדים לבקשות אחרות. מרפסות: מוצע בבקשה: קומה א', מפלס +1.00 חזית מזרחית: עבור יח"ד משפ' שחר מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.20 מ' וברוחב 2.20 מ', מרפסת זו תואמת את המאושר בנספח הבינוי למעט עומקה - על עורך הבקשה לצמצם עומק המרפסת לעומק המותר ע"פ נספח הבינוי – 2.00 מ'.		

קומה ב', מפלס +4.00 חזית מזרחית: עבור יח"ד משפ' ויסברג מוצע מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 4.65 מ', המרפסת אינה מופיעה בנספח הבינוי ומוצעת ע"ג בינוי המוצע בעצמו בחריגה מקו הבניין. סך החריגה של המרפסת כולל הבינוי הוא 2.25 מ' - מאחר וערך הבקשה אינו מוכיח בינוי לתוספת מצומת לצומת כבסעיף לעיל לא ניתן לאשר במתכונת זו את המרפסת המוצעת, ככל ועורך הבקשה יוכיח את הנדרש עבור הבינוי מצומת לצומת יהא עליו לצמצם עומק מרפסת זיז לכדי 2 מ' בלבד. מוצע מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.65 מ' וברוחב 2.65 מ', מרפסת זו תואמת את המאושר בנספח הבינוי למעט עומקה - על עורך הבקשה לצמצם עומק המרפסת לעומק המותר ע"פ נספח הבינוי – 2.00 מ'. קומה ג', מפלס +7.00: עבור יח"ד משפ' שניאורסון מוצע מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 4.65 מ', המרפסת אינה מופיעה בנספח הבינוי ומוצעת ע"ג בינוי המוצע בעצמו בחריגה מקו הבניין. סך החריגה של המרפסת כולל הבינוי הוא 2.25 מ' – על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת כך שתעמוד כולל החריגה ב- 2 מ' ע"פ תקנות בנית מרפסת זיז במרווח קדמי. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. הריסות: בבחינת הבקשה אל מול תמונות בשטח נמצא כי למבקשים עצמם ישנו בינוי בחזית המוצעת ואף מס' בינויים לשכנים אשר עורך הבקשה לא מסמנם ע"ג ההרמוניקה. עבור יח"ד בקומה א' (משפ' שחר) בה מוצעת מעטפת נראה כי ישנה סגירת מרפסת שלא נמצא לגביה היתר בניה – על עורך הבקשה להמציא היתר בניה לסגירת המרפסת, כל ולא ימצא עורך הבקשה יידרש בהריסת סגירת המרפסת ולא יהא ניתן להשתמש במרפסת הקיימת מאחר והינה נמצאת במעטפת מוצעת. לשאר הבניין - על עורך הבקשה לסמן את כל הבינוי ללא היתר "להריסה" ואת שאר הבינויים הקיימים בבניין ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה", או לחילופין להוכיח היתר עבורם ולציין זאת בהרמוניקה. אישור הסדרי תנועה:		

לא נדרש. אישור שימור: לא נדרש. חוות דעת אדריכלית: הבניה המוצעת בבקשה תואמת בחלקה את נספח הבינוי, עורך הבקשה אינו מוכיח בינוי מצומת לצומת מאושר ואף חורג מסך שטחי בניה המותרים וגם בומק המרפסות, עורך הבקשה אינו מראה בינוי קיים בפועל דבר המהווה מצג שווא - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הערות גרפיות: עורך על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלות מנספח בינוי 4123 , 4123א'. 1 - תוספת שטחי שרות בעמודות ממדי"ם. 2 - בניה בצמיחה לעמודה חלקית - בשינוי לתקנון - בניה בהינף אחד. 3 - הקלה לתוספת מטר מעבר לקו הבנין 4 - תוספת מרפסות בכל הקומות . 5 - בסעיף המרפסות - עפ"י המרחק הקיים מגבול המגרש מצומת לצומת .	02/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה אינו מוכיח בינוי מצומת לצומת מאושר ואף חורג מסך שטחי בניה המותרים וגם בעומק המרפסות, עורך הבקשה אינו מראה בינוי קיים בפועל דבר המהווה מצג שווא.

קווי בניין:

לעניין תוספת הבניה - על עורך הבקשה להוכיח כי הבניינים מצומת לצומת ואף בחלקה המוצעת הינם מעבר לקו בניין קדמי עם היתר.

לעניין תוספת מרפסת זיז לא מקורה - מאחר ועורך הבקשה אינו מוכיח בינוי לתוספת מצומת לצומת כבסעיף לעיל לא ניתן לאשר במתכונת זו את המרפסת המוצעת, ככל ועורך הבקשה יוכיח את הנדרש עבור הבינוי מצומת לצומת יהא עליו לצמצם עומק מרפסת זיז לכדי 2 מ' בלבד.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע עבור כל אחת מיח"ד לכדי המותר לשטח של 36.13 מ"ר הכולל ממ"ד וקירות.

- קומת עמודים/קירות יורדים: על עורך הבקשה להוכיח כי ישנם שטחי שירות המותרים לניצול עבור קומת עמודים המוצעת ולחשב במניין שטחי בניה המוצעים.

יצוין, כי עורכת הבקשה מתבססת על היתר קודם בתיק רישוי 1994/438.07 שהתקבלו שטחי שירות מעבר לזכויות וניידו שטחים, בהחלטת הוועדה נכתב מפורשות בשל אילוצים

אושרו תוספת השטחים לחדרים מחוזקים ואין זה מהווה תקדים לבקשות אחרות.

מרפסות :

קומה א', מפלס +1.00 חזית מזרחית: על עורך הבקשה לצמצם עומק המרפסת לעומק המותר ע"פ נספח הבינוי – 2.00 מ'.

קומה ב', מפלס +4.00 חזית מזרחית: מאחר ועורך הבקשה אינו מוכיח בינוי לתוספת מצומת לצומת כבסעיף לעיל לא ניתן לאשר במתכונת זו את המרפסת המוצעת, ככל ועורך הבקשה יוכיח את הנדרש עבור הבינוי מצומת לצומת יהא עליו לצמצם עומק מרפסת זיז לכדי 2 מ' בלבד.

על עורך הבקשה לצמצם עומק המרפסת לעומק המותר ע"פ נספח הבינוי – 2.00 מ'.

קומה ג', מפלס +7.00: על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת כך שתעמוד כולל החריגה ב- 2 מ' ע"פ תקנות בנית מרפסת זיז במרווח קדמי.

- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

הריסות:

על עורך הבקשה להמציא היתר בניה לסגירת המרפסת, כל ולא ימצא עורך הבקשה יידרש בהריסת סגירת המרפסת ולא יהא ניתן להשתמש במרפסת הקיימת מאחר והינה נמצאת במעטפת מוצעת.

לשאר הבניין - על עורך הבקשה לסמן את כל הבינוי ללא היתר "להריסה" ואת שאר הבינויים הקיימים בבניין ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה", או לחילופין להוכיח היתר עבורם ולציין זאת בהרמוניקה.

הערות גרפיות:

עורך על עורך הבקשה 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 לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>1994/0133.01</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש והגבהת גג רעפים עבור יח"ד נוספת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אטיאס משה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

חולדה הנביאה 1, מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
30053	50	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3188	תחילת תוקף	23/01/1986	8	אזור מגורים מיוחד	542
3188א	תחילת תוקף	14/01/1993	8	אזור מגורים לשמור	544
3188א	תחילת תוקף	14/01/1993	8	אזור מגורים לשמור	544

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה אחרונים רלוונטים לחלקה הנ"ל

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות המשמש למגורים מעל קומת מרתף כאשר חלקה ללא שימוש וחלקה

משמשת למחסן, הכניסה לבניין מרחוב חולדה הנביאה בשכונת מורשה גוש: 30053 חלקה:50

מצב מוצע:

קומת גג רעפים במפלס +7.90:

מוצע שימוש בחלל גג רעפים הכולל מדרגות גישה מקומה מתחת וחדר מחוזק כמו"כ 3 מרפסות וכן הגבהת המדלפות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות להלן.

1. " בינוי בשונה מנספח בינוי בהגבהת וצורת גג הרעפים "

לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 50

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה שימוש בחלל גג הרעפים ע"י הגבהת המדלפות מעבר למותר עפ"י התב"ע כמו"כ מוצעות קוקיות בגג הרעפים כאשר לא התקבל חוות דעת מחלקת שימור וכן נדרש לצמצם את שיפוע גג הרעפים לשיפוע המותר הגם

שנדרש להחליף את עורך הבקשה לאדריכל רשום ולהמציא אישור שימור כאמור וכן נדרש לקבל הבהרה מעורך הבקשה לעניין קומת המרתף המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת סטייה ניכרת : ראה סעיף מדלפות שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה כנדרש וכן להנמיך את גובה המדלפות – ראה סעיף מדלפות מספר קומות : על עורך הבקשה להבהיר האם ישנה קומת מרתף קיימת המשמשת למגורים גובה מדלפות : על עורך הבקשה לצמצם את גובה המדלפות ל-90 ס"מ המותרים עפ"י התב"ע שיפוע גג הרעפים : על עורך הבקשה לצמצם את שיפוע גג הרעפים ל-30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה עפ"י המאושר בתב"ע קוקיות: אישור הקוקיות מותנה בחוות דעת חיובית ובתאום מול מחלקת השימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור הכולל התייחסות לקוקיות		

מרפסת גג/ חדר מחוזק : ראה סעיף קוקיות מס' יח"ד: על עורך הבקשה לציין את מס' יח"ד הקיימות בקומת המרתף, ככל ויהיו יותר מהמותר בתכנת על עורך הבקשה לעמוד בתנות בחוק לתוספת יח"ד. אדריכל רשום: על עורך הבקשה למנות עורך בקשה חלופי לתיק זה שהינו אדריכל רשום. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש. אישור מחלקת דרכים : בבחינת הבקשה נראה כי לא נדרש אישור מחלקת דרכים חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 4 התנגדויות להלן: "חישוב השטחים אינו מתחשב בכלל השטחים הבנויים במגרש" המוצע בבקשה הינו שימוש בחלל גג הרעפים כאשר שטחי		

חלל גג הרעפים ניתנים מעבר לזכויות עפ"י הוראות תב"ע 3188ב "העלמת מגורים בבור המים – תוכנית המדידה אינה מציגה את מיקומו של בור המים המשמש למגורים" עפ"י תב"ע 3188א ניתן להשתמש בקומת המרתף למגורים מלבד 2 הקומות וגג הרעפים "אופן הבניה חורג מהתבונות החלות בחלקה " עורך הבקשה נדרש לצמצם את שיפוע הגג וגובה המדלפות כמותר עפ"י התב"ע "הקוקיות – צורת הקוקיות ומידותיהן חורגות מן ההנחיות המרחביות " הקוקיות המוצעות בהתאם לתב"ע 3188 נספח מס' 3 עקרונית העיצוב עורך הבקשה נדרש להמציא חוות דעת מחלקת שימור . "הגבהת הגג – עומה על 110 ס"מ ולא על 60 ס"מ " עפ"י תב"ע 3188א' נספח 1 גובה המדלפות יהא 90 ס"מ – עורך הבקשה נדרש להנמיך את גובה המדלפות למותר לכדי 90 ס"מ "הבקשה לפנינו תהפוך את המבנה ההיסטורי הגדול והחשוב לכזה שבשום קנה מידה אינו מתאים למתחם היסטורי ובמיוחד לסמטת חולדה הנביאה " עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מחלקת שימור לבקשה תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	06/06/2024	חוות דעת תכנונית

א3188 תחילת תוקף: 14/01/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים לשמור התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: א3188 תחילת תוקף 01/01/1995 א3188 תחילת תוקף 14/01/1993 3188 תחילת תוקף 23/01/1986 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י התב"ע א3188 סעיף 8 : תוספת קומה , גובה בניה, והקטנת מרווחים נחשבים כסטייה נכרת. המוצע בבקשה חורג בגובה – ראה סעיף מדלפות עפ"י התב"ע א3188 סעיף 8 : תוספת קומה , גובה בניה, והקטנת מרווחים והגדלת אחוזי הבניה נחשבים כסטייה נכרת. נספח בינוי: החלקה הנידונה כוללת נספח בינוי כללי מחייב מס' 1 שותק דהיינו מחייב מותר לפי נספח: בניין בן 2 קומות וגג רעפים וכן קומת מרתף המשמשת למגורים המוצע בקשה אינו כולל תוספת קומות אלא הגבהת מדלפות ושימוש בחלל גג רעפים כאשר פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח בהגבהת וצורת גג הרעפים		

שלביות ביצוע: בתב"ע הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מעודכן שהוגש מיום 25/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 3188 ו-3188א' כאשר צוין בתיק המידע סעיף 2 : כי לא סומנו קווי הבניין לחלקה 50 אין רישום בתב"ע ולא ניתן לקבוע את גבולותיה – תיק מידע זה ניתן בקונטור המבנה הקיים שטחי בניה: עפ"י תב"ע 3188א סעיף 10: סה"כ אחוזי הבניה הם 99% דהיינו, $561 * 99\% = 555.39$ מ"ר עפ"י תב"ע 3188ב סעיף 9: (א) יותר שימוש בחלל גג הרעפים (ב) שטח חלל גג הרעפים יחושב בהתאם לתקנון התכנון והבניה מודגש בזאת כי שטח חלל גג הרעפים כאמור, אינו נכלל באחוזי הבניה המאושרים בתוכנית מס' 3188א אלא מהווה תוספת להם קיים : לא הוצגו השטחים הקיימים בבקשה מוצע בבקשה: 109.56 מ"ר המוצע בבקשה הינו בחלל גג הרעפים הניתן מעבר לזכויות הבניה מוצע בבקשה מדלפות גבוהות מהמותר כאשר הגובה הינו סטיה נכרת וכך מהווה שטחי בניה מעבר למותר, כמו"כ יש לחשב את חדר המדרגות כנדרש - על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה כנדרש וכן להנמיך את גובה המדלפות. מספר קומות: מותר עפ"י תב"ע בנספח מס' 1 : 2 קומות וגג רעפים כמו"כ		

קומת מרתף למגורים קיים בבקשה: 2 קומות מוצע בבקשה: הגבהת המדלפות ושימוש בחלל הגג רעפים עפ"י תב"ע 3188א נראה כי ישנו מרתף קיים המשמש למגורים אך בתוכנית לא שורטטה כמו זו – על עורך הבקשה להבהיר האם ישנה קומת מרתף קיימת המשמשת למגורים. מס' יח"ד: מותר עפ"י התב"ע : 6 יח"ד מירבי. קיים בבקשה : 4 יח"ד (עפ"י מה שמראה עורך הבקשה). מוצע בבקשה : תוספת יח"ד אחת בגג הרעפים. מדובר בתכנית שקבעה מס' יח"ד (6 יח"ד) במידה וישנם 6 יח"ד ניתן עפ"י תקנות: להוסיף יח"ד בשיעור של 20%, דהיינו יח"ד אחת בלבד. שטחן הממוצע של הדירות לאחר תוספת יהיה מעל 80 מ"ר. הבקשה תפורסם בהקלה. הבקשה צריכה להיות חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות בחלקה. בבחינת הבקשה נראה כי ישנה קומת מרתף קיימת למגורים, אך עורך הבקשה אינו מציין האם מדובר ביח"ד כך שלא ניתן לבחון את תוספת יח"ד – על עורך הבקשה לציין את מס' יח"ד הקיימות בקומת המרתף, ככל ויהיו יותר מהמותר בתכנת על עורך הבקשה לעמוד בתנות בחוק לתוספת יח"ד. גובה מדלפות : מותר עפ"י התב"ע , נספח מס' 1: גובה מדלפות 90 ס"מ מוצע בבקשה: עפ"י מדידה ידנית 110 ס"מ המוצע בבקשה הינו מעל הגובה המותר למדלפות המהווה סטיה נכרת לעניין גובה - על עורך הבקשה לצמצם את גובה המדלפות ל-90 ס"מ המותרים עפ"י התב"ע.		

שיפוע גג הרעפים: מותר עפ"י תב"ע , סעיף 10 (ו): שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה מוצע בקשה: עפ"י מדידה ידנית שיפוע הגג הינו 36 מעלות – על עורך הבקשה לצמצם את שיפוע גג הרעפים ל- 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה עפ"י המאושר בתב"ע. קוקיות: מוצעות 4 קוקיות בגג הרעפים כאשר בחלקן מהוות יציאות למרפסות גג , הקוקיות מוצעות בשונה מנספח בינוי שותק דהיינו מחייב ופורסמה הקלה לעניין שינוי צורת הגג בשונה מנספח בינוי הגם שבתב"ע 3188 נספח מס' 3 – עקרונות העיצוב ניתן לראות שישנה אפשרות להציע קוקיות וכן מרפסות גג בגג הרעפים אך אישור הקוקיות מותנה בחוות דעת חיובית ובתאום מול מחלקת השימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור הכולל התייחסות לקוקיות. מרפסת גג: קומת חלל גג הרעפים , מפלס +7.90: חזית צפונית – מרפסת גג בשטח של 6.91 מ"ר חזית מזרחית – מרפסת גג בשטח של 8.39 מ"ר חזית מערבית – מרפסת גג בשטח של 6.09 מ"ר כאשר המרפסות המוצעות מהוות שינוי בצורת הגג כאשר פורסמה הקלה – ראה סעיף קוקיות. חדר מחוזק : קומת חלל גג הרעפים , מפלס +7.90: הבינוי המוצע בחלל גג הרעפים כולל חדר מחוזק כאשר בחלקו מהווה קוקיה בגג הרעפים – ראה סעיף קוקיות.		

אדריכל רשום: עפ"י התב"ע סעיף 10(ז) : בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד - מגיש התכנית הינו הנדסאי ולא אדריכל רשום – על עורך הבקשה למנות עורך בקשה חלופי לתיק זה שהינו אדריכל רשום. בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בתיק הנ"ל אישור שימור: התקבלה דחיה אוטומטית בתאריך 18/03/2024 - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש. אישור מחלקת דרכים: התקבלה דחיה אוטומטית בתאריך 18/03/2024 - בבחינת הבקשה נראה כי לא נדרש אישור מחלקת דרכים. חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה שימוש בחלל גג הרעפים ע"י הגבהת המדלפות מעבר למותר עפ"י התב"ע כמו"כ מוצעות קוקיות בגג הרעפים כאשר לא התקבל חוות דעת מחלקת שימור וכן נדרש לצמצם את שיפוע גג הרעפים לשיפוע המותר הגם שנדרש להחליף את עורך הבקשה לאדריכל רשום ולהמציא אישור שימור כאמור וכן נדרש לקבל הבהרה מעורך הבקשה לעניין קומת המרתף - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 4 התנגדויות להלן:		

"חישוב השטחים אינו מתחשב בכלל השטחים הבנויים במגרש" המוצע בבקשה הינו שימוש בחלל גג הרעפים כאשר שטחי חלל גג הרעפים ניתנים מעבר לזכויות עפ"י הוראות תב"ע 3188ב "העלמת מגורים בבור המים – תוכנית המדידה אינה מציגה את מיקומו של בור המים המשמש למגורים" עפ"י תב"ע 3188א ניתן להשתמש בקומת המרתף למגורים מלבד 2 הקומות וגג הרעפים "אופן הבניה חורג מהתבעות החלות בחלקה " עורך הבקשה נדרש לצמצם את שיפוע הגג וגובה המדלפות כמותר עפ"י התב"ע "הקוקיות – צורת הקוקיות ומידותיהן חורגות מן ההנחיות המרחביות " הקוקיות המוצעות בהתאם לתב"ע 3188 נספח מס' 3 עקרונות העיצוב עורך הבקשה נדרש להמציא חוות דעת מחלקת שימור . "הגבהת הגג – עומה על 110 ס"מ ולא על 60 ס"מ " עפ"י תב"ע 3188א' נספח 1 גובה המדלפות יהא 90 ס"מ – עורך הבקשה נדרש להנמיך את גובה המדלפות למותר לכדי 90 ס"מ "הבקשה לפנינו תהפוך את המבנה ההיסטורי הגדול והחשוב לכזה שבשום קנה מידה אינו מתאים למתחם היסטורי ובמיוחד לסמטת חולדה הנביאה " עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מחלקת שימור לבקשה המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/11/2023	בנוי בשונה מנספח בניה בשונה מנספח

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה שימוש בחלל גג הרעפים ע"י הגבהת המדלפות מעבר למותר עפ"י התב"ע כמו"כ מוצעות קוקיות בגג הרעפים כאשר לא התקבל חוות דעת מחלקת שימור וכן נדרש לצמצם את שיפוע גג הרעפים לשיפוע המותר הגם שנדרש להחליף את עורך הבקשה לאדריכל רשום ולהמציא אישור שימור כאמור וכן נדרש לקבל הבהרה מעורך הבקשה לעניין קומת המרתף

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

סטייה ניכרת :

ראה סעיף מדלפות

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה כנדרש וכן להנמיך את גובה המדלפות – ראה סעיף מדלפות

מספר קומות :

על עורך הבקשה להבהיר האם ישנה קומת מרתף קיימת המשמשת למגורים

גובה מדלפות :

על עורך הבקשה לצמצם את גובה המדלפות ל-90 ס"מ המותרים עפ"י התב"ע

שיפוע גג הרעפים :

על עורך הבקשה לצמצם את שיפוע גג הרעפים ל-30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה עפ"י המאושר בתב"ע

קוקיות:

אישור הקוקיות מותנה בחוות דעת חיובית ובתאום מול מחלקת השימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור הכולל התייחסות לקוקיות

מרפסת גג/ חדר מחוזק :

ראה סעיף קוקיות

מס' יח"ד:

על עורך הבקשה לציין את מס' יח"ד הקיימות בקומת המרתף, ככל ויהיו יותר מהמותר בתכנת על עורך הבקשה לעמוד בתנות בחוק לתוספת יח"ד.

אדריכל רשום:

על עורך הבקשה למנות עורך בקשה חלופי לתיק זה שהינו אדריכל רשום.

א ישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש.

אישור מחלקת דרכים :

בבחינת הבקשה נראה כי לא נדרש אישור מחלקת דרכים

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 4 התנגדויות להלן:

"חישוב השטחים אינו מתחשב בכלל השטחים הבנויים במגרש"

המוצע בבקשה הינו שימוש בחלל גג הרעפים כאשר שטחי חלל גג הרעפים ניתנים מעבר לזכויות עפ"י הוראות תב"ע 3188ב

"העלמת מגורים בבור המים – תוכנית המדידה אינה מציגה את מיקומו של בור המים המשמש למגורים"

עפ"י תב"ע 3188א ניתן להשתמש בקומת המרתף למגורים מלבד 2 הקומות וגג הרעפים

"אופן הבניה חורג מהתבעות החלות בחלקה "

עורך הבקשה נדרש לצמצם את שיפוע הגג וגובה המדלפות כמותר עפ"י התב"ע

"הקוקיות – צורת הקוקיות ומידותיהן חורגות מן ההנחיות המרחביות "

הקוקיות המוצעות בהתאם לתב"ע 3188 נספח מס' 3 עקרונות העיצוב עורך הבקשה נדרש להמציא חוות דעת מחלקת שימור .

"הגבהת הגג – עומה על 110 ס"מ ולא על 60 ס"מ "

עפ"י תב"ע 3188א' נספח 1 גובה המדלפות יהא 90 ס"מ – עורך הבקשה נדרש להנמיך את גובה המדלפות למותר לכדי 90 ס"מ

"הבקשה לפנינו תהפוך את המבנה ההיסטורי הגדול והחשוב לכזה שבשום קנה מידה אינו מתאים למתחם היסטורי ובמיוחד לסמטת חולדה הנביאה "

עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מחלקת שימור לבקשה

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>1996/0393.05</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבנין קיים +תוספת ממ"ד +בניית מרפסת ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זייבלד שלמה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

פנים מאירות 14 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	67	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1477	תחילת תוקף	11/01/1973			
1477	תחילת תוקף	11/01/1973			
1477א	תחילת תוקף	20/05/1971			
2058א	תחילת תוקף	04/01/1979			
2058ב	תחילת תוקף	27/09/1987			
4892	תחילת תוקף	12/06/1996			
4892א	תחילת תוקף	21/04/2000			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			

תאור הבקשה

תיאור בקשה (להטמעה במסך 'תיאור הבקשה' במערכת ייעודי קרקע)

היתר קודם בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתרים רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה הינם:

-בתאריך 21.10.1996 ת.ב. 1996/393.00 ובו אושרה "תוספת קומה להרחבת דיור", בהיתר זה אושרו 221.41 מ"ר למניין שטח עקרי ו- 100.40 מ"ר למניין מרפסות.

-בתאריך 02.09.2015 ת.ב. 1996/393.02 ובו אושרו "בניית 2 מרפסות וסגירת מרפסת סוכה קיימת בקומה ג'", בהיתר זה אושרו 78.48 מ"ר למניין שטח עקרי.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 7 קומות למגורים וקומת מרתף, ברח' פנים מאירות 14 בקריות החסידיות, גוש: 30234 חלקה: 67.

מצב מוצע:

הרחבות ממ"דים ומרפסות עבור יח"ד 4,8,12,16,20,24.

להלן הפירוט:

קומת קרקע קיימת מפלס +1.50:

חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 4, ריצוף חצר, סגירת מרפסת להכשרה.

חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 4, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי והגדלת ריצוף קיים.

קומה א' קימת מפלס +4.50:

חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 8, הגדלת מרפסת סוכה קיימת, סגירה להכשרה.

חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 8, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי.

קומה ב' קימת מפלס +7.50:

חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 12, הגדלת מרפסת סוכה קיימת, סגירה להכשרה.

חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 12, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי.

קומה ג' קימת מפלס +10.50:

חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 16, מרפסת גג פתוחה מוצעת בעומק 1.15 מ' ברוחב 3.67 מ', סגירה להכשרה.

חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 16, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי.

קומה ד' קימת מפלס +13.50:

חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 20, סגירה להכשרה.

חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 20, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי, תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' ברוחב 5.20 מ'.

קומה ה' קימת מפלס +16.50:

חזית דרומית- מרפסת גג עבור יח"ד 24 ע"ג ההרחבה מקומה מתחת, סגירה להכשרה.

חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 24, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי.

קומה ו' קימת מפלס +19.50:

חזית מערבית- תוספת בינוי להכשרה ליח"ד 24, חלון להכשרה.

חזית דרומית- פריצת חלון חדש.

חזית מזרחית- חלון להכשרה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה צוינו הקלות:

הקלה מהוראות התכנית, קווי בנין שטחים ונספח בינוי בגין תוספת ממדי"ם

הקלה מקו בנין אחורי ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק 2מ"

הקלה מנספח בינוי שותק בגין שינויים בפתחים ותוספת חצר

הקלה מנספח בינוי ומהוראות התכנית בגין תוספת 5%,השלמת קומת גג

הקלה מקו בנין עילי בחזית צידית עד 2.7מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים בגין תוספת השלמת קומת גג 5%

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 67

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13/03/2024.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: מוצע בבקשה הרחבות, ממ"דים ומרפסות עבור יח"ד 4,8,12,16,20,24. ההרחבות הינן גדולות יותר מהמותר בנספח נדרש לצמצם מעט ע"מ שלא לחרוג בשטחים ובקווי הבניין, יש להסיר את הסגירות המוצעות עקב אי הוכחת שטחים לסגירות הנ"ל, עבור השלמת דירת הגג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך. התקבלו תנאים טרם דיון. נספח בינוי: על עורך הבקשה להציע הרחבות תואמות במדויק בגודלן להרחבה המותרת ע"פ נספח. על עורך הבקשה להסיר סגירות מרפסת להכשרה. קווי בניין: - ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ'- על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לא לחרוג מקווי הבניין, נראה כי קווי הבניין לא סומנו במדויק יש לסמן קווי בניין במדויק למותר ע"פ תב"ע בכל הקומות. שטחי בניה: - ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ'- על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים. ממ"דים: על עורך הבקשה להראות את חלונות הממדים לכיוון חזית צפונית עפ"י הנחיית מדיניות מהנדס העיר ולא לחלקה הגובלת למגורים.		בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות זיז: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מהנדס כולל תכנית. השלמת דירת גג: עבור השלמת דירת גג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך - על עורך הבקשה להמציא אישור מנהל האגף להשלמה המוצעת. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/03/02 תחילת תוקף: 14/08/1975 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *4892א' תחילת תוקף 21/04/2000, "אזור מגורים מיוחד" *4892 תחילת תוקף 12/06/1996, "אזור מגורים 2 מיוחד" תכנית המתאר.	09/06/2024	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מפורט שותק (מחייב) המוצע בבקשה שונה בחלקו מהמותר בנספח בינוי. פורסמו הקלות בנידון: הקלה מהוראות התכנית, קווי בנין שטחים ונספח בינוי בגין תוספת ממדי"ם. הקלה מקו בנין אחורי ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק 2מ" הקלה מנספח בינוי שותק בגין שינויים בפתחים ותוספת חצר. הקלה מנספח בינוי ומהוראות התכנית בגין תוספת 5%, השלמת קומת גג. הקלה מקו בנין עילי בחזית צידית עד 2.7מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים בגין תוספת השלמת קומת גג 5% להלן הפרוט: קומת קרקע קיימת מפלס +1.50: מותר ע"פ תב"ע: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 4. חזית מערבית- הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. מוצע בבקשה: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 4, ריצוף חצר, סגירת מרפסת להכשרה. חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 4, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי והגדלת ריצוף קיים.		

ההרחבה ליח"ד הינה רחבה יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' - על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח. ריצופי חצר (ראה סעיף תימוכין קניינים) סגירת המרפסת להכשרה אינה ניתנת לתב"ע ולא קיימת הוכחת שטחים עבודה - על עורך הבקשה להסיר סגירת מרפסת להכשרה. הממ"ד הינו בשונה מנספח (ראה סעיף ממ"דים) הפיכת חדר שרות לעיקרי- תואם לנספח. קומה א' קימת מפלס +4.50: מותר ע"פ תב"ע: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 8, הגדלת מרפסת סוכה. חזית מערבית- הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. מוצע בבקשה: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 8, הגדלת מרפסת סוכה קיימת. חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 8, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. ההרחבה ליח"ד הינה רחבה יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' - על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח. הממ"ד הינו בשונה מנספח (ראה סעיף ממ"דים) הפיכת חדר שרות לעיקרי- תואם לנספח. הגדלת מרפסת - תואמת נספח. מותר ע"פ תב"ע: קומה ב' קימת מפלס +7.50: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 12, הגדלת מרפסת סוכה. חזית מערבית- הפיכת חדר שרות לשטח עקרי.		

מוצע בבקשה: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 12, הגדלת מרפסת סוכה קיימת, סגירה להכשרה. חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 12, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. ההרחבה ליח"ד הינה רחבה יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' - על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח. הגדלת מרפסת - תואמת נספח. סגירת המרפסת להכשרה אינה ניתנת לתב"ע ולא קיימת הוכחת שטחים עבודה - על עורך הבקשה להסיר סגירת מרפסת להכשרה. הממ"ד הינו בשונה מנספח (ראה סעיף ממ"דים) הפיכת חדר שרות לעיקרי- תואם לנספח. קומה ג' קימת מפלס +10.50 מותר ע"פ תב"ע: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 16, הגדלת מרפסת סוכה, מרפסת גג. חזית מערבית- הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. מוצע בבקשה: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 16, מרפסת גג פתוחה מוצעת בעומק 1.15 מ' ברוחב 3.67 מ', סגירה להכשרה. חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 16, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. ההרחבה ליח"ד הינה רחבה יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' - על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח. לא מוצעת הגדלת מרפסת . סגירת המרפסת להכשרה אינה ניתנת לתב"ע ולא קיימת הוכחת שטחים עבודה - על עורך הבקשה להסיר סגירת		

מרפסת להכשרה. הממ"ד הינו בשונה מנספח (ראה סעיף ממ"דים) הפיכת חדר שרות לעיקרי- תואם לנספח. קומה ד' קימת מפלס +13.50: מותר ע"פ תב"ע: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 20, הגדלת מרפסת סוכה. חזית מערבית- הפיכת חדר שרות לשטח עקרי, מרפסת זיז (1.5 מ'). מוצע בבקשה: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 20, סגירה להכשרה. חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 20, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי, תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' ברוחב 5.20 מ'. ההרחבה ליח"ד הינה רחבה יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ'- על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח. לא מוצעת הגדלת מרפסת . סגירת המרפסת להכשרה אינה ניתנת לתב"ע ולא קיימת הוכחת שטחים עבורה - על עורך הבקשה להסיר סגירת מרפסת להכשרה. הממ"ד הינו בשונה מנספח (ראה סעיף ממ"דים) הפיכת חדר שרות לעיקרי- תואם לנספח. מרפסת הזיז זזה בהתאם למרפסת הצמודה לה בשונה מהמיקום המותר בנספח עקב מיקום הממ"ד בשטח הנ"ל מלבד זאת פורסמה הקלה לעומק 2 מ'. (ראה סעיף מרפסות זיז וקווי בניין) קומה ה' קימת מפלס +16.50: מותר ע"פ תב"ע: חזית דרומית- מרפסת גג עבור יח"ד 24 ע"ג ההרחבה מקומה מתחת.		

חזית מערבית- הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. מוצע בבקשה: חזית דרומית- מרפסת גג עבור יח"ד 24 ע"ג ההרחבה מקומה מתחת, סגירה להכשרה. חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 24, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. מרפסת הגג זהה למותר ע"פ נספח. סגירת המרפסת להכשרה אינה ניתנת לתב"ע ולא קיימת הוכחת שטחים עבורה - על עורך הבקשה להסיר סגירת מרפסת להכשרה. הממ"ד הינו בשונה מנספח (ראה סעיף ממ"דים) הפיכת חדר שרות לעיקרי- תואם לנספח. קומה ו' קימת מפלס +19.50: מותר ע"פ תב"ע: ללא שינוי. מוצע בבקשה: חזית מערבית- תוספת בינוי להכשרה ליח"ד 24, חלון להכשרה. חזית דרומית- פריצת חלון חדש. חזית מזרחית- חלון להכשרה. תוספת הבינוי המוצעת הינה מכוח 5% השלמת דירת גג (ראה סעיף השלמת דירת גג). שינויי פתחים- פורסמה הקלה בנידון. שלביות ביצוע: מותר ע"פ סעיף 9 (ט): "תוספות הבניה תיבנינה בשלבים מלמטה ללמעלה, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה" מוצע בבקשה: הרחבה לעמודה בבניין לכל הדירות ללא כל דילוג.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים - ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' - על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לא לחרוג מקווי הבניין, נראה כי קווי הבניין לא סומנו במדויק יש לסמן קווי בניין במדויק למותר ע"פ תב"ע. - ממדים בחזית אחורית עד 1 מ' מגבול מגרש- פורסמה הקלה בנידון. - מרפסת זיז בקומה ד' בעומק 2 מ' בחזית אחורית, מהווה חריגה בכ-20% בחזית אחורית (ניתן עד ל-40%) פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. - השלמת דירת הגג מחוץ לקו הבניין העילי, פורסמה ההקלה בנידון- "הקלה מקו בנין עילי בחזית צידית עד 2.7 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים בגין תוספת השלמת קומת גג 5%". (ראה סעיף השלמת דירת גג). שטחי בניה: מותר ע"פ תב"ע שטחים עיקריים מעל הקרקע: 3,749 מ"ר מותר ע"פ תב"ע שטחי שרות מעל הקרקע: 835 מ"ר מוצע בבקשה שטחים עיקריים מעל הקרקע: שטחים עבור ההרחבות ליח"ד 4,8,12,16,20,24 ו-5% השלמת דירת גג. - ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ'- על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים. - 19.32 מ"ר מכוח 5% השלמת דירת גג – לאחר הצגת חלוקה בהרמוניקה של שטח 5% ל-4 יח"ד בגג- כאשר לכל יח"ד ניתן 19.63. (ראה סעיף השלמת דירת גג). מוצע בבקשה שטחי שרות מעל הקרקע: 9 מ"ר נטו עבור ממ"דים מעבר לשטחים המותרים בתב"ע- אין התייחסות		

בתב"ע לממ"דים הן בנספח והן בשטחים. מס' קומות: מותר ע"פ תב"ע: 7 קומות וקומת מרתף. מוצע בבקשה: הרחבות ללא תוספת קומות. ממ"דים: מותר ע"פ תב"ע: הרחבות ללא פתרון מיגוני לדירות. קומת קרקע קיימת מפלס +1.50: חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 4. קומה א' קיימת מפלס +4.50: חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 8. קומה ב' קיימת מפלס +7.50: חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 12. קומה ג' קיימת מפלס +10.50: חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 16. קומה ד' קיימת מפלס +13.50: חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 20. קומה ה' קיימת מפלס +16.50: חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 24. הממ"דים המוצעים הינם בחריגה מקו הבניין עד ל 1 מ' מגבול מגרש חזית אחורית, ושטחם מכוח 9 מ"ר לממ"דים+ עובי קירות- על עורך הבקשה להראות את חלונות הממדים לכיוון חזית צפונית עפ"י הנחיית מדיניות מהנדס העיר ולא לחלקה הגובלת למגורים. מרפסות זיז:		

מוצע בבקשה: קומה א' קימת מפלס +4.50: חזית דרומית - ליח"ד 8 הגדלת מרפסת סוכה קיימת. - תואמת נספח. קומה ב' קימת מפלס +7.50: חזית דרומית-ליח"ד 12 הגדלת מרפסת סוכה קיימת. - תואמת נספח. קומה ד' קימת מפלס +13.50: חזית מערבית- ליח"ד 20 תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' ברוחב 5.20 מ'. - המרפסת זזה בעקבות מיקום הממ"ד וכן מבוקשת בעומק 2 מ' בשונה מנספח- מהווה חריגה בכ-20% בחזית אחורית (ניתן עד ל-40%) פורסמה הקלה בנידון: "הקלה מקו בנין אחורי ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק 2 מ' -" על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מהנדס כולל תכנית. מרפסת גג: מותר ע"פ נספח ומוצע בבקשה: קומה ג' קימת מפלס +10.50: חזית דרומית- מרפסת גג פתוחה מוצעת בעומק 1.15 מ' ברוחב 3.67 מ' ליח"ד 16. קומה ה' קימת מפלס +16.50: חזית דרומית- מרפסת גג עבור יח"ד 24 ע"ג ההרחבה מקומה מתחת. השלמת דירת גג: עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים: * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' – התכנית החלה בחלקה כפופה למתאר. * צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק – יש בינוי קיים בגג.		

* 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה בכפוף לאישור ראש צוות - מאושר ע"י ראש צוות, נדרש באישור מנהל אגף. * דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – הוטמעו תכנית צל לכלל יח"ד הגג. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים - תוקף התכנית משנת 2000. * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים – מדובר בבניין משותף. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת. במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – פורסמו מס' הקלות בשונה מנספח בינוי. * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - כך חושב. * אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – אין סעיף סטייה ניכרת בתכנית. מוצע בבקשה הרחבה של 19.32 מ"ר עבור השלמת דירת גג בכ"ס 5% תוך כדי הצגת חלוקת השטח 78.55 מ"ר ל 4 דיירי הגג= 19.63 מ"ר לכל יח"ד בגג. פורסמה הקלה בנידון עבור קווי הבניין להשלמה, להלן ההקלה: "הקלה מקו בנין עילי בחזית צידית עד 2.7 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים בגין תוספת השלמת קומת גג 5%". עבור השלמת דירת גג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך - על עורך הבקשה להמציא אישור מנהל האגף להשלמה המוצעת. תימוכין קנייניים: מוצע בבקשה ריצוף 2 חצרות בקומת הקרקע- התקבלו 2/3 חתימות בטופס 1. בקרה הנדסית:		

לא נדרש. אישור שימור: לא נדרש. אישור הסדרי תנועה: לא נדרש. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה הרחבות ממ"דים ומרפסות עבור יח"ד 4,8,12,16,20,24. ההרחבות הינן גדולות יותר מהמותר בנספח נדרש לצמצמם מעט ע"מ שלא לחרוג בשטחים ובקווי הבניין, יש להסיר את הסגירות המוצעות עקב אי הוכחת שטחים לסגירות הנ"ל, עבור השלמת דירת הגג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך. התקבלו תנאים טרם דיון. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות התכנית, קווי בנין שטחים ונספח בינוי בגין תוספת ממדי"ם הקלה מקו בנין אחורי ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק 2מ" הקלה מנספח בינוי שותק בגין שינויים בפתחים ותוספת חצר הקלה מנספח בינוי ומהוראות התכנית בגין תוספת 5%, השלמת קומת גג הקלה מקו בנין עילי בחזית צידית עד 2.7מ"מ מגבול מגרש	20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בקייר ללא פתחים בגין תוספת השלמת קומת גג 5%		

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
	הגשת ערבות בנקאית על סך 70,285 ש"ח בעבור שימור העצים	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מוצע בבקשה הרחבות, ממ"דים ומרפסות עבור יח"ד 4,8,12,16,20,24.

ההרחבות הינן גדולות יותר מהמותר בנספח נדרש לצמצמם מעט ע"מ שלא לחרוג בשטחים ובקווי הבניין, יש להסיר את הסגירות המוצעות עקב אי הוכחת שטחים לסגירות הנ"ל, עבור השלמת דירת הגג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך.

התקבלו תנאים טרם דיון.

נספח בינוי:

על עורך הבקשה להציע הרחבות תואמות במדויק בגודלן להרחבה המותרת ע"פ נספח.

על עורך הבקשה להסיר סגירות מרפסת להכשרה.

קווי בניין:

- ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ'- על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לא לחרוג מקווי הבניין, נראה כי קווי הבניין לא סומנו במדויק יש לסמן קווי

בניין במדויק למותר ע"פ תב"ע בכל הקומות.

שטחי בניה:

- ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ'- על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים.

ממ"דים:

על עורך הבקשה להראות את חלונות הממדים לכיוון חזית צפונית עפ"י הנחיית מדיניות מהנדס העיר ולא לחלקה הגובלת למגורים.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מהנדס כולל תכנית.

השלמת דירת גג:

עבור השלמת דירת גג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך - על עורך הבקשה להמציא אישור מנהל האגף להשלמה המוצעת.

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2016/0243.05</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה+ מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נתניאל אביגיל
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

אהרון אשכולי 108, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10384א	תחילת תוקף	30/05/2009			
10384א	תחילת תוקף	30/05/2009			
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
4982	תחילת תוקף	27/06/2001			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8530	תחילת תוקף	15/11/2002			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 21.12.1992 בת.ב 1979/0905.00 ובו אושר "בנין חדש".

- בתאריך 20.01.2002 בת.ב 2001/0493.00 ובו אושר " תוספת בעמודה של 2 קומות ותוספת קומה להרחבת 2 יח"ד".
- בתאריך 17.09.2002 בת.ב 2001/0493.01 ובו אושר " שינויים בפתחים הגדלת מרפסת גג ותוספת פרגולות להצללה".
- בתאריך 06.02.2003 בת.ב 2001/0493.02 ובו אושר " שינויים בפתחים ובפיתוח לדירה בקומת הקרקע".
- בתאריך 02.03.2003 בת.ב 2001/0493.03 ובו אושר "ביטול תוספת בניה בקומה א' ושימוש בגג קומת הקרקע כמרפסת".
- בתאריך 06.04.2010 בת.ב 2001/0493.04 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 07.05.2002 בת.ב 2002/0050.00 ובו אושר " תוספת שתי מרפסות".
- בתאריך 16.12.2002 בת.ב 2002/0050.01 ובו אושר " תוספת בעמודה של 2 קומות מעל מעטפת בקומת הקרקע".
- בתאריך 03.07.2003 בת.ב 2002/0050.02 ובו אושר " תוספת בניה בקומת הקרקע".
- בתאריך 25.10.2007 בת.ב 2002/0050.03 ובו אושר " סגירת מרפסת".
- בתאריך 27.05.2008 בת.ב 2002/0050.04 ובו אושר " ריצוף גג קיים לשימוש מרפסת ופרגולת הצללה".
- בתאריך 17.08.2009 בת.ב 2002/0050.05 ובו אושר " תוספת בניה להרחבת יח"ד בעמודה של 3 קומות".
- בתאריך 18.04.2005 בת.ב 2004/0749.00 ובו אושר " בניית מרפסת לדירה בקומה א'".
- בתאריך 20.08.2007 בת.ב 2006/0849.00 ובו אושר " תוספת קומה חלקית".
- בתאריך 18.09.2014 בת.ב 2010/0426.01 ובו אושר " תכנית שינויים".
- בתאריך 26.01.2015 בת.ב 2010/0426.02 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 29.06.2016 בת.ב 2013/0913.00 ובו אושר " תוספת בניה, מדרגות פיתוח, סגירת מרפסת מקורה, הגבהת גדר קיימת".
- בתאריך 07.10.2019 בת.ב 2013/0913.00 ובו אושר " חידוש היתר מס' 110082".
- בתאריך 23.04.2023 בת.ב 2016/0243.01 ובו אושר " תוספת בנייה על הגג".
- בתאריך 09.12.2020 בת.ב 2016/0243.02 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 13.02.2023 בת.ב 2016/0243.03 ובו אושר " לדירה מס' 14 מבקשים תוספת בניה על הגג וסגירת מרפסות".

ממהות הבקשה המוצעת

בשכונת רמות ברחוב אהרון אשכולי מס' 108 בניין מדורג בן 4 קומות

גוש: 30714 חלקה: 6.

מצב מוצע:

קומה ב' במפלס +2.70 :

דירה מס' 23- מוצעת מעטפת .

קומה ג' במפלס +5.40:

דירה מס' 35- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסות לסגירה.

קומה ד' במפלס +8.10:

דירה מס' 35- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסות גג לסגירה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"סגירה מרפסת בזכוכית".

"בניה מחוץ לקו בניין"

"הקלה בשלביות ביצוע- שלא בהינף אחד".

"הקלה בשונה מנספח הבינוי".

" תוספת חדר מחוזק".

תום מועד התנגדויות בתאריך 19.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

#x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

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

התיק.

מידע קודם

מתאריך		
29/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	
התוספת המוצעת בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . המרפסות בקומה ג' מקובלות מבחינה תכנונית ואינה מניעה לאשרם. מרפסות בקומה ד' מוצעות בשטח משותף ללא הסכמות לא ניתן לאשר ללא הצגת הסכמות. בנוסף יש להסיר את מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג המהווה סטייה ניכרת . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. סטייה ניכרת: תבע 140384 א'-סעיף 6.2- קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה . המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי: מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +2.70 : דירה מס' 23- מוצעת מעטפת -הגדולה מעט מנספח הבינוי- התקבלה חתימה של חב' עמידר בעלי הנכס – אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת המעטפת לשטח המותר ע"פ הנספח. קומה ג' במפלס +5.40 : דירה מס' 35- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, בשינויים בפתחים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת פתחים		

באופן אחיד והתאמה בין הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים. קווי בניין: מוצעת מרפסת זיז מתוך מרפסת גג בחזית דרומית חורגת מקווי בניין אשר מהווה סטיה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה- יש להסירה מהבקשה. - (ראה סעיף מרפסות). מרפסות: תבע 4982 סעיף 10 ח'-2. "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה. " מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +5.40: דירה מס' 35- מוצעות מרפסות: חזית דרומית- מרפסת זיז מקורה סגורה בזכוכית ואלומיניום - בשטח- 7.15 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.10 מ' בתחום קווי הבניין אין מניעה לאשר מרפסת זו בהתאם למרפסות זהות שאושרו בנספחי הבינוי בקומה שמתחת . צמד מרפסות- קיימות מרפסות נוספות המהווה צמד. תוכנית צל -ע"פ נספח הבינוי לכל הדירות בעמודה זו ישנם מרפסות קיימות או עתידיות ע"כ לא נדרש הצגת תוכנית צל . סגירת מרפסת- לא ניתן להציע סגירה למרפסת זו מאחר ואינה תאומת לנספח הבינוי יש להסירה מהבקשה . קומה ד' במפלס +8.10: דירה מס' 35- מוצעות מרפסות: חזית צפונית-מוצעת מרפסת גג סגורה בזכוכית ואלומיניום בשטח- 13.47 מ"ר. שטח המרפסת אינו תואם לנספח הבינוי ומבוקש בשטח		

משותף לא ניתן לאשר בינוי בשטח משותף ללא הצגת הסכמות הנדרשות- ע"כ יש להציג את המרפסת זו בהתאם לנספח הבינוי או לחלופין להציג הסכמות כנדרש. וכן לא ניתן להציג סגירה למרפסת שאינה תאומת נספח ע"כ יש להסיר את הסגירה מהבקשה . חזית דרומית- מוצעת מרפסת גג וממנה יוצאת מרפסת זיז - סגורה בזכוכית ואלומיניום בשטח- 7.15 מ"ר. שטח המרפסת אינו תואם לנספח הבינוי ומבוקש בשטח משותף לא ניתן לאשר בינוי בשטח משותף ללא הצגת הסכמות הנדרשות- ע"כ יש להציג את המרפסת זו בהתאם לנספח הבינוי או לחלופין להציג הסכמות כנדרש. וכן לא ניתן להציג סגירה למרפסת שאינה תאומת נספח ע"כ יש להסיר את הסגירה מהבקשה. בנוסף יש להסיר זיז המוצעת היוצאת ממרפסת גג מאחר וחורגת מקווי בניין ומהווה סטייה ניכרת . תימוכין קניינים: עבור בנייה בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. -יש להציג חתימות כנדרש. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8530 תחילת תוקף:	28/05/2024	חוות דעת תכנונית

15/11/2002 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *10384 א' - תחילת תוקף 30/05/2009, אזור מגורים ג2.) "משנה את תכנית 4982 בנושאים מפורטים בתוכנית וכל ההוראות שנקבעו בתוכנית 4982 ממשכיות לחול.") כפיפות: *4982 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 140384א' -סעיף 6.2- לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית ותירשם ע"כ הערת אזהרה. גובה הבניה המירבי הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה . המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי: נספח הבינוי הינו ע"פ תבע 4982, קיים נספחים מס' 7-8-9 , קיים נספח בינוי שותק (מחייב) כל שינוי ממנו מצריך הקלה. סעיף 10 ג'- הוועדה המקומית תהא ראשית להתיר שינויים		

ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות , מגבלת שטחי הבנייה ומגבלת קווי הבניין". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "בניה בשונה מנספח בינוי". מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +2.70 : דירה מס' 23- מוצעת מעטפת -הגדולה מעט מנספח הבינוי- התקבלה חתימה של חב' עמידר בעלי הנכס – אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת המעטפת לשטח המותר ע"פ הנספח. קומה ג' במפלס +5.40: דירה מס' 35- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, בשינויים בפתחים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת פתחים באופן אחיד והתאמה בין הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים. ומרפסות- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). מרפסת גג ובהמשך מרפסת זיז לסגירה- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +8.10: דירה מס' 35- מוצע תוספת בינוי למגורים- בשטח תואם נספח בינוי, בקונטור שונה מנספח הבינוי . השינוי המוצע מנספח הבינוי בהתאם לתוספות הקיימות ומאושרות בהיתר מס' 2006/849 ומשתלב עם הבינוי הקיים ע"כ אין מניעה לאשר. חדר מחוזק ומרפסות גג לסגירה -בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים חדר מחוזק ומרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7133.00 שהוגש מיום 08.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. מוצעת מרפסת זיז מתוך מרפסת גג בחזית דרומית חורגת מקווי בניין אשר מהווה סטיה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר- יש		

להסירה מהבקשה. - (ראה סעיף מרפסות). שטח בניה: ע"פ תבע 4982 -נספח בינוי מס' 1 שטח עבור דירה מס' 35 – 30 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +8.10: דירה מס' 35- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 27.27 מ"ר. השטחים המוצעים עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות/ גבהים: מוצע הרחבה לתוספת מאושרת בגג . מס' יח"ד: לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. ממ"דים/ חדר מחוזק: מוצע בבקשה : מוצע חדר מחוזק לדירה מס' 35 בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות כהמשך לבינוי המוצע ע"פ התבע. מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו. הוצגה תוכנית צל לחדר מחוזק לדירה הסמוכה ע"כ אין מניעה לאשר. בכפוף לאישור פיקוד העורף .		

מרפסות: תבע 4982 סעיף 10 ח'2- "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה. " מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +5.40: דירה מס' 35- מוצעות מרפסות: חזית צפונית- מרפסת גג סגורה בזכוכית ואלומיניום בשטח- 23.78 מ"ר – המרפסת המוצעת תואמת לנספח הבינוי אין מניעה לאשר. את סגירת המרפסת אין מניעה לאשר ע"פ הוראות התוכנית. חזית דרומית- מרפסת זיז מקורה סגורה בזכוכית ואלומיניום - בשטח- 7.15 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.10 מ' בתחום קווי הבניין אין מניעה לאשר מרפסת זו בהתאם למרפסות זהות שאושרו בנספח הבינוי בקומה שמתחת . צמד מרפסות- קיימות מרפסות נוספות המהווה צמד. תוכנית צל -ע"פ נספח הבינוי לכל הדירות בעמודה זו ישנם מרפסות קיימות או עתידיות ע"כ לא נדרש הצגת תוכנית צל . סגירת מרפסת- לא ניתן להציע סגירה למרפסת זו מאחר ואינה תואמת לנספח הבינוי יש להסירה מהבקשה . קומה ד' במפלס +8.10: דירה מס' 35- מוצעות מרפסות: חזית צפונית-מוצעת מרפסת גג סגורה בזכוכית ואלומיניום בשטח- 13.47 מ"ר. שטח המרפסת אינו תואם לנספח הבינוי ומבוקש בשטח משותף לא ניתן לאשר בינוי בשטח משותף ללא הצגת הסכמות הנדרשות- ע"כ יש להציג את המרפסת זו בהתאם לנספח הבינוי או לחלופין להציג הסכמות כנדרש. וכן לא ניתן להציג סגירה למרפסת שאינה תואמת נספח ע"כ יש להסיר את הסגירה מהבקשה .		

חזית דרומית- מוצעת מרפסת גג וממנה יוצאת מרפסת זיז - סגורה בזכוכית ואלומיניום בשטח- 7.15 מ"ר. שטח המרפסת אינו תואם לנספח הבינוי ומבוקש בשטח משותף לא ניתן לאשר בינוי בשטח משותף ללא הצגת הסכמות הנדרשות- ע"כ יש להציג את המרפסת זו בהתאם לנספח הבינוי או לחלופין להציג הסכמות כנדרש. וכן לא ניתן להציג סגירה למרפסת שאינה תאומת נספח ע"כ יש להסיר את הסגירה מהבקשה. בנוסף יש להסיר זיז המוצעת היוצאת ממרפסת גג מאחר וחורגת מקווי בניין ומהווה סטייה ניכרת . שלביות ביצוע: תכנית 4982 סעיף 10-ז' - " תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא .." הבינוי המוצע הינו בקיר משותף עם תוספת מאושרת בהיתר ובכך עומדת בהוראות התוכנית לעניין שלביות הביצוע. תימוכין קניינים: עבור בנייה בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. -יש להציג חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התוספת המוצע תוספת בשטח קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע ע"כ לא נדרש תנאי זה. אישור שפ"ע:		

ניתן אישור בתאריך 26.03.2024 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 10384 א'- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: התוספת המוצעת בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . המרפסות בקומה ג' מקובלות מבחינה תכנונית ואינה מניעה לאשרם. מרפסות בקומה ד' מוצעות בשטח משותף ללא הסכמות לא ניתן לאשר ללא הצגת הסכמות. בנוסף יש להסיר את מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג המהווה סטייה ניכרת . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
סגירת מרפסת בזכוכית בניה מחוץ לקו בניין הקלה בשלביות ביצוע-שלא בהינף אחד הקלה בשונה מנספח בינוי . תוספת חדר מחזק	27/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

התוספת המוצעת בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובלת מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה
לאשר.

המרפסות בקומה ג' מקובלות מבחינה תכנית ואינה מניעה לאשרם.

מרפסות בקומה ד' מוצעות בשטח משותף ללא הסכמות לא ניתן לאשר ללא הצגת הסכמות.

בנוסף יש להסיר את מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג המהווה סטייה ניכרת.

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

סטייה ניכרת:

תבע 140384 א' -סעיף 6.2-

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו
הבניין יחשב כסטייה.

המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות).

נספח בינוי:

מוצע בבקשה:

קומה ב' במפלס +2.70 :

דירה מס' 23- מוצעת מעטפת -הגדולה מעט מנספח הבינוי- התקבלה חתימה של חב'
עמידר בעלי הנכס – אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת המעטפת לשטח המותר ע"פ
הנספח.

קומה ג' במפלס +5.40:

דירה מס' 35- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, בשינויים בפתחים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת פתחים באופן אחיד והתאמה בין הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים.

קווי בניין:

מוצעת מרפסת זיז מתוך מרפסת גג בחזית דרומית חורגת מקווי בניין אשר מהווה סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר- יש להסירה מהבקשה. - (ראה סעיף מרפסות).

מרפסות:

תבע 4982 סעיף 10 ח'-2. "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה."

מוצע בבקשה:

קומה ג' במפלס +5.40:

דירה מס' 35- מוצעות מרפסות:

חזית דרומית- מרפסת זיז מקורה סגורה בזכוכית ואלומיניום -

בשטח- 7.15 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 2.10 מ' בתחום קווי הבניין אין מניעה לאשר מרפסת זו בהתאם למרפסות זהות שאושרו בנספחי הבינוי בקומה שמתחת .

צמד מרפסות- קיימות מרפסות נוספות המהווה צמד.

תוכנית צל -ע"פ נספח הבינוי לכל הדירות בעמודה זו ישנם מרפסות קיימות או עתידיות ע"כ לא נדרש הצגת תוכנית צל .

סגירת מרפסת- לא ניתן להציע סגירה למרפסת זו מאחר ואינה תאומת לנספח הבינוי יש להסירה מהבקשה .

קומה ד' במפלס +8.10:

דירה מס' 35- מוצעות מרפסות:

חזית צפונית-מוצעת מרפסת גג סגורה בזכוכית ואלומיניום בשטח- 13.47 מ"ר.

שטח המרפסת אינו תואם לנספח הבינוי ומבוקש בשטח משותף לא ניתן לאשר בינוי בשטח משותף ללא הצגת הסכמות הנדרשות- ע"כ יש להציג את המרפסת זו בהתאם לנספח הבינוי או לחלופין להציג הסכמות כנדרש.

וכן לא ניתן להציג סגירה למרפסת שאינה תאומת נספח ע"כ יש להסיר את הסגירה

מהבקשה .

חזית דרומית- מוצעת מרפסת גג וממנה יוצאת מרפסת זיז - סגורה בזכוכית ואלומיניום בשטח- 7.15 מ"ר.

שטח המרפסת אינו תואם לנספח הבינוי ומבוקש בשטח משותף לא ניתן לאשר בינוי בשטח משותף ללא הצגת הסכמות הנדרשות- ע"כ יש להציג את המרפסת זו בהתאם לנספח הבינוי או לחלופין להציג הסכמות כנדרש.

וכן לא ניתן להציג סגירה למרפסת שאינה תאומת נספח ע"כ יש להסיר את הסגירה מהבקשה.

בנוסף יש להסיר זיז המוצעת היוצאת ממרפסת גג מאחר וחורגת מקווי בניין ומהווה סטייה ניכרת .

תימוכין קניינים:

עבור בנייה בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה.

-יש להציג חתימות כנדרש.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2012/0213.02</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוטשילד יעקב ישראל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

הרב אברהם רביץ 34 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30643	50	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6513א	תחילת תוקף	05/02/2010	8	מגורים מיוחד עם מסחר	8931

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 27.08.2014 בת.ב. 2012/0210.00 ובו אושר "הקמת 3 בניינים חדשים בן 6 קומות, 30 יח' דיור, בניינים 1,2,3".

- בתאריך 27.08.2014 בת.ב. 2012/0211.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש בן 8 קומות, 12 יח' דיור, בניין מס' 4".

- בתאריך 27.08.2014 בת.ב. 2012/212.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש בן 8 קומות 11 יח' דיור מעל קומת מסחר, בניין מס' 5".

- בתאריך 27.08.2014 בת.ב 2012/0213.00 ובו אושר "הקמת 2 בניינים חדשים בן 5 קומות , ס"כ 16 יח' דיור בנין מס' 6 ו-7".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב הרב אברהם רביץ 34, מדורג בן 7 קומת.

גוש: 30643 חלקה: 50.

מצב מוצע:

קומה ה' במפלס +15.00 :

דירה מס' 54- חזית דרומית מוצע תוספת בינוי למגורים.

דירה מס' 53- חזית דרומית מוצע תוספת בינוי למגורים.

קומה ו' במפלס +18.00 :

דירה מס' 54- חזית דרומית מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות גג.

דירה מס' 53- חזית דרומית מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

"בניה בשונה מנספח הבינוי כולל שינויים בפתחים ושלא בהינף אחד, בתוך קווי בניין".

"הקלה לתוספת מכוח 5% השלמת גג".

"הקלה לניצול שטחים עודפים בתוך קווי הבניין".

תום מועד התנגדויות בתאריך 02.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

#x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 50.

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

מידע קודם

	מתאריך	
השטחים המוצעים בבקשה זו עומדים בשטחים המותרים ע"פ התבע. השלמת גג המוצעת אין מניעה לאשר התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.	30/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6513א תחילת תוקף: 05/02/2010 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד עם מסחר התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 6513א' -תחילת תוקף 05/02/2010, אזור מגורים מיוחד עם מסחר. כפיפות: * 3822 ב' , 3822 , 4356 , 1878. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.	30/05/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: תבע 6513א' -סעיף 15 יז'- מס' יח"ד המרבי הינו מחייב. מס' קומות המרבי גובה המבנים וקווי הבניין ואי הבלטת מרפסות זיזיות הינם הוראות אדריכלות מחייבות . מרחק מזערי מקווי מתח גובה מוטמנים במגרש 23 היינו מחייב. ראה סעיף 14ג' (חנייה). המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 6513א' קיים נספח בינוי מס' היינו מנחה למעט הנושאים שהינם מחייבים: מס' קומות מרבי, קווי בניין מרביים , שטחי בנייה מרביים ודירוג הבניינים בכפוף לסעיף 15 ג' לעיל. במעמד פתחת התיק פורסמה הקלה ל"בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה ה' במפלס +15.00 : דירה מס' 54 -חזית דרומית מוצע תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). דירה מס' 53 -חזית דרומית מוצע תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). קומה ו' במפלס +18.00 : דירה מס' 54 -חזית דרומית מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות גג- (ראה סעיף שטחי בנייה). דירה מס' 53 -חזית דרומית מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות גג- (ראה סעיף שטחי בנייה).		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6535.00 שהוגש מיום 10.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: קיים בינוי על הגג ע"פ היתר בנייה מקורי- מוצע בבקשה תוספת שטחי בנייה – (ראה סעיף שטחי בניה). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בנייה: השטחים המוצעים בבקשה זו הם יתרת שטחי בנייה שנותרו ע"פ התבע 6513א. ע"פ תבע שטח עיקרי מעל לקרקע- 7245 מ"ר סה"כ שטח קיימים במגרש מעל הקרקע- 6902.9 מ"ר. שטחים עיקרים שנותרו - 342.1 מ"ר. בחלקה ע"פ טאבו 69 יח"ד. חישוב- 342.10 לחלק ל-69 יח"ד = 4.95 מ"ר. ובנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש – 8925 מ"ר. $\# = 5\% \times 8925 = 446.25$$\# = 446.25 + 31 = 477.25$$\# = 477.25 \times 14 = 6682.5$$\# = 6682.5 + 87 = 6769.5$$\# = 6769.5 \times 0 = 6769.5$ מוצע בבקשה:		

קומה ה' במפלס +15.00 : דירה מס' 54-חזית דרומית מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 4.92 מ"ר. דירה מס' 53-חזית דרומית מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 4.92 מ"ר. השטחים המוצעים בקומה זו הם ניצול היתר השטחים. קומה ו' במפלס +18.00 : דירה מס' 54-חזית דרומית מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 22.31 מ"ר. דירה מס' 53-חזית דרומית מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 22.31 מ"ר. השטחים המוצעים בקומה זו הם השלמת 5% דירת גג. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- לא נדרש . כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. שלביות ביצוע: תכנית 6513א' סעיף טו'- 1. "– במידה ונבנית בניה בשלבים יש לשוות מראה מוגמר		

בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה בלתי נפרד מהיתר הבניה". 2. כל בקשה להיתר בניה , שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה , תראה את אופן הרחבת הבניה העתידי, עד מיצוי מרבי של זכויות הבניה". 3. כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תוכנית זו". 4. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גמר תואמים לבניין מקורי". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה –"בניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ה' במפלס +15.00 : דירה מס' 54- מוצעות מרפסות גג בשטח- 10.45 מ"ר. דירה מס' 53- מוצעות מרפסות גג בשטח- 10.45 מ"ר. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות . ממ"דים: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים: המוצע בבקשה זו מבוקש בשטח המוצמד למבקשים. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה:		

התוספת המוצע תוספת בשטח קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03.04.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 6513א' - אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: השטחים המוצעים בבקשה זו עומדים בשטחים המותרים ע"פ התב.ע. השלמת גג המוצעת אין מניעה לאשר , התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים ושלא בהינף אחד. בתוך קווי הבנין. הקלה לתוספת שטחים מכח 5% השלמת גג. הקלה לניצול שטחים עודפים בתוך קווי הבנין	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

השטחים המוצעים בבקשה זו עומדים בשטחים המותרים ע"פ התבע.

השלמת גג המוצעת אין מניעה לאשר התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2001/0234.03</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על הגג ומרפסת גג, והגבהת תקרת חדר מדרגות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עוזר משה
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

קדימה 25, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30733	6	כן

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

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים טורי בעל 6 כניסות משותף מדורג בן 4 קומות,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה, ממ"ד וחניה, לדירה מס' 30

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +9.03 קומה ה': מוצעת תוספת שטחים לדירה זו בהיקף של 23.46 מ"ר.

מפלס +10.56 קומת גג: מוצעת מרפסת גג בהיקף של 47.56 מ"ר, וכן הגבהת חדר מדרגות לגג.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: הבניין הינו בניין ארוך טורי ארוך וישנם היתרים רבים אשר לא רלוונטים

לעצם בקשה זו.

לדירה הנוכחית ישנו היתר בניה לתוספת בניה בתיק 2001/434.1 , ההיתר הופק בתאריך 19/02/2008 במסגרתו בקשו תוספת שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר וכן מרפסת גג.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי

הקלה עבור מרפסת גג.

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 14/11/2023 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- אין צורך

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות:

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

מידע קודם

	מתאריך	
	30/05/2024	הכנת המלצה

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי לדירה 30 מכח השלמת דירת גג. יש לבטל את הבינוי המוצע לכיוון החזית הקדמית ולהשאיר רק את בינוי הצד וכן להגיש תכנית צל בהתאמה לכלל הדירות, ולאחר תיקון זה ייבחן בשנית נושא שיפור אדריכלי. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5803 תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 הבניה המוצעת אינה לפי נספח תכניות כפופות: 2262 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62	30/05/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי מוצעת תוספת שטחים לדירה זו בהיקף של 23.46 מ"ר. קיימת בניה ע"פ נספח בהיתר קודם וכעת מבוקשת תוספת שטחים עיקריים מכח 5% השלמת דירת גג, הבינוי אינו תואם נספח בינוי ופורסמה הקלה בגינו. בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר: מדובר בדירת גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר שאינה קבעה סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בנייה פורסמה הקלה בגינה לא הוצגה תכנית צל ליתר דירות הגג ויש להציג חישוב שטח יחסי מותר לכל דייר יעשה בפרק "שטחים" עניין שיפור אדריכלי – יש לבטל את הבינוי המוצע לכיוון החזית הקדמית ולהשאיר רק את בינוי הצד וכן להגיש תכנית צל בהתאמה לכלל הדירות, ולאחר תיקון זה ייבחן בשנית נושא שיפור אדריכלי. מפלס +10.56 קומת גג: מוצעת מרפסת גג בהיקף של 47.56 מ"ר, וכן הגבהת חדר מדרגות לגג מוצעת הגבהת תקרת חדר מדרגות קיים עד לגובה מעקה גג קיים, ותוספת של גרם נוסף לצורך יציאה לגג ולמרפסת הגג המוצעת		

פורסמה הקלה בגין מרפסת זו, ואין מניעה לאשר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5039.00 שנמסר בתאריך: 15/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה, הבינוי המוצע אינו חורג מקווי הבניין. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ תכנית יהיה 6 קומות, המוצע עומד במותר. אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.		

מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית הינו 44 יח"ד במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: השטח מבוקש מכח 5% השלמת דירת גג שטח החלקה הינו 2816 מ"ר, 5% משטח זה מהווים 140.8 מ"ר, ישנם 6 בעלי דירות גג ולכן לכל דייר ניתן לבנות מכח השלמה זו 23.46 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש: 23.46 מ"ר. עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שרות: לא מבוקש ממדים לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר על תקינות מקלט קיים		

חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר: מדובר בדירת גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה פורסמה הקלה בגינה לא הוצגה תכנית צל ליתר דירות הגג ויש להציג חישוב שטח יחסי מותר לכל דייר יעשה בפרק "שטחים" עניין שיפור אדריכלי – יש לבטל את הבינוי המוצע לכיוון החזית הקדמית ולהשאיר רק את בינוי הצד וכן להגיש תכנית צל בהתאמה לכלל הדירות, ולאחר תיקון זה ייבחן בשנית נושא שיפור אדריכלי. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז		

ל"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הדירות בפתיחת התיק,		
תנאים טרם דיון		
חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- אין צורך בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור		
התנגדויות		
לא התקבלו		
חוות דעת אדריכלית		
יש לבטל את הבינוי המוצע לכיוון החזית הקדמית ולהשאיר רק את בינוי הצד וכן להגיש תכנית צל בהתאמה לכלל הדירות, ולאחר תיקון זה ייבחן בשנית נושא שיפור אדריכלי.		

הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי הקלה עבור מרפסת גג. הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.	24/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי לדירה 30 מכח השלמת דירת גג.

יש לבטל את הבינוי המוצע לכיוון החזית הקדמית ולהשאיר רק את בינוי הצד וכן להגיש תכנית צל בהתאמה לכלל הדירות, ולאחר תיקון זה ייבחן בשנית נושא שיפור אדריכלי.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2014/0739.10</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת הרחבה מרפסת וחצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ביסטריץ אהרון
עורך הבקשה	פינקל מרים
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

שד נוה יעקב 7, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7962א	תחילת תוקף	17/04/2008	19	אזור מגורים מיוחד	4420

תאור הבקשה

בבנין קיים בנווה יעקב בבנין בן 7 כניסות מוצעות עבור דירות קיימות באחת הכניסות האמצעיות:

בקומת הקרקע בחזית מערבית ומזרחית מוצעת תוספת בניה, וריצוף חצר .

בחזית מזרחית מוצע גידור חצר וריצוף של חלקו.

בקומה א' בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז

בקומה ב' בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז.

מידע קודם

מתאריך	
30/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי התואם את תכנית 3907 ותכנית 7962 א' , ריצוף חצר ושני מרפסות זיז. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7962 א' תחילת תוקף: 17/04/2008 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח בינוי מס' 1 תכניות כפופות: 1542, 1713, 3907, 403386, 5/22/01, 7962, 7962 א', 9831, 5/22/02 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מס' יח"ד קווי הבניין הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת מאחר והמרפסות המוצעות חורגות מקו בנין כתום ולא מקווי הבנין עפ"י התכנית. נספח בינוי התוספות המבוקשות בקומת הקרקע בחזית מערבית	30/05/2024	חוות דעת תכנונית

ומזרחית מבוקשות בהתאם לנספחי בינוי. התוספת בחזית מזרחית מבוקש בהתאמה מלאה לפי נספח של תכנית 7962'א', והתוספת בחזית המערבית מבוקשת בהתאמה מלאה לפי תכנית 3907 בסמיכות לשטחים העיקריים המוצעים מוצע ריצוף חצר וגידורו, אין מניעה לאשר. המרפסות הזיזיות המוצעות בקומות א' וב' מוצעות שלא לפי נספח הבינוי ומבוקשות מעבר לקו הבניין הכתום. ע"פ חו"ד משפטית מתאריך 10/08/2018 ניתן להתיר בניית מרפסות זיז מעבר לקווי הבניין בעומק של עד 1.50 מטר ללא צורך בפרסום הקלה. קווי בניין תוספת השטח עיקרי עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשר. כאמור, המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין כתום. ע"פ חו"ד משפטית מתאריך 10/08/2018 ניתן להתיר בניית מרפסות זיז מעבר לקווי הבניין בעומק של עד 1.50 מטר ללא צורך בפרסום הקלה. מספר קומות לא רלוונטי לא מוצעות תוספת קומות גבהים		

לא רלוונטי- לא מוצעת תוספת גובה מספר יחידות דיור לא רלוונטי לא מוצעות יח"ד חדשות שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך : 33.65 מ"ר בקומת הקרקע לדירה מס' 10. השטח בחזית מערבית בהיקף של 8.10 מ"ר מוצע בתוך קונטור המסומן בנספח הבינוי כתוספת מאושרת לפי תכנית 3907, ע"כ אין מניעה לאשר השטח בחזית המזרחית בהיקף של 25.55 מ"ר מוצע בתוך קונטור המסומן בנספח הבינוי כתוספת מאושרת לפי תכנית 7962א', ע"כ אין מניעה לאשר שטחי שרות: לא מוצעים שטחי שרות בבקשה. ממדים		

לא רלוונטי לא מוצעים ממ"דים 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 בבקשה מוצעות 2 מרפסות זיז וריצוף חצר. ריצוף החצר המוצע בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר מאחר והתקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף.. לגבי גידור החצר המוצע בקומת הקרקע- , ניתן לאשר , נשאר מעבר תקני בין החצרות. לגבי המרפסות- מוצעות בחזית אחורית לשתי דירות בקומות		

א' ו-ב'. המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין כתום בשיעור של 40% מהמרווח. ע"פ חו"ד משפטית מתאריך 10/08/2018 ניתן להתיר בניית מרפסות זיז מעבר לקווי הבניין בעומק של עד 1.50 מטר ללא צורך בפרסום הקלה. ולכן אין צורך בפרסום הקלה המרפסות מוצעות לקומה א ו-ב', לקומת הקרקע ישנו ריצוף חצר והקומה העליונה וויתרה על זכותה למרפסת זיז מאחר ותוכל לקבל בקומה העליונה. אין מניעה לאשר. שלביות הביצוע הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. מוצעת תוספת לקומה אחת בלבד ופורסמה הקלה בניהון – אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו 6 חתימות מתוך 8 דיירים בכניסה המהווה מעל ל-2/3 מהדיירים בחלקה. והתקבלו 100% חתימות שכנים מהכניסה בגין התוספת המוצעת ע"פ תב"ע תנאים טרם דיון		

התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י ענבל כהנה מתאריך 12/10/23 התקבל אישור איכה"ס בתאריך 08/11/2023 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע תואם תכנית מקובל מבחינה תכנונית		
בניה שלא בהינף אחד	22/08/2023	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
	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

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי התואם את תכנית 3907 ותכנית 7962 א', ריצוף חצר ושני מרפסות ז"ז.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2013/1036.01</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, פרגולה, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 3 קומות מעל בניין קיים (מוצע תוספת 2 יח"ד מעל 3 יח"ד קיימות)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שמאסנה רקיה
עורך הבקשה	אדריכל דאר טאה אחמד
מתכנן השלד	מהנדס אבוליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל בארודי סמטה 6 , בית חנינה בית חנינה
רח"מ אל בארודי סמטה 6

גוש	חלקה	בשלמות
30610	142	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
א7828	תחילת תוקף	07/05/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 29.10.2015 בת.ב. 2013/1036.00 ובו אושר "בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית סה"כ 3 יח"ד".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה, רח' אל בארודי סמטה 6 קיים בן 3 קומות וקומת מרתף .

גוש: 30610 חלקה: 142.

מצב מוצע:

מוצע תוספת 3 קומות על הבניין הקיים.

קומת מרתף במפלס -2.40 :

מוצע שינוי קירות חיצונים.

קומת קרקע במפלס +0.00:

מוצע שינוי קירות חיצונים ומחיצות הדירה .

קומה א' במפלס +3.12 :

מוצע שינוי קירות חיצונים ומחיצות הדירה .

קומה ב' במפלס +6.24 :

מוצע שינוי קירות חיצונים ומחיצות הדירה .

קומה ג' במפלס +9.36 :

מוצע הרחבה של חדר מדרגות משותף.

יח"ד מס' 4 הכוללת ממ"ד ומרפסות זיז מקורות .

קומה ד' במפלס +12.74 :

מוצע הרחבה של חדר מדרגות משותף.

יח"ד מס' 5 הכוללת ממ"ד, מדרגות עליה לקומה מעל, מרפסות זיז מקורות ומרפסת גג.

קומה ה' במפלס +16.12 :

מוצע הרחבה של חדר מדרגות משותף.

יח"ד מס' 5 בינוי למגורים ומרפסת גג.

קומת גג במפלס +19.50:

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" הקלה מהוראות סעיף 4.1.2 (ב)(ב) 2 בעניין תוספת 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתוכנית תקפה. מוצע תוספת 3 קומות מעל למספר הקומות המותר בתוכנית תקפה, מספר הקומות המרבי לא עולה על 6 קומות בהתאם להוראות התוכנית. "

תום מועד התנגדויות בתאריך 05.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 142.

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

מידע קודם

מתאריך		
03/06/2024	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה . השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
27/05/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7828 א תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע:	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *762708- תחילת תוקף 12/02/2022 , מגורים ב'. * 495176-תחילת תוקף 01/12/2018 , מגורים ב'. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022 א'-תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * התוכנית תכנית מתאר 62. 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 לענין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת.		

נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5716.00 שהוגש מיום 17.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. 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 חתר". קיים בבקשה- 3 קומות וקומה תת קרקעית. מוצע בבקשה- תוספת 3 קומות- 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". קיים בבקשה- 3 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 2 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה:		

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב' - למגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים - 160%. ע"פ הוראות התבוע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבוע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 533 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- 865.6 מ"ר = $541 \times 160\%$ קיים בבקשה: עיקרי קיים מעל הקרקע: 396.42 מ"ר. שירות קיים מעל הקרקע: 207.61 מ"ר. שירות קיים מתחת הקרקע: 155.05 מ"ר. מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 382.41 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 58.18 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה+ הקיים- 1044.55 מ"ר (פחות שטח חניה תת קרקעית ומרפסות זיז מקורות שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ התבוע ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן: לא מוצע מחסן בבקשה ו ע"כ לא רלוונטי. ניהול מי נגר: ע"פ תבוע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג 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 ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 4 מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח סה"כ - 11.99 מ"ר. בעומק – עד 1.50 מ'. קומה ד' במפלס +12.74 : יח"ד מס' 5 מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח סה"כ - 11.99 מ"ר. בעומק – עד 1.50 מ'. ומרפסת גג בתחום קווי בניין בשטח - 11.81 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.12 : יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת גג בשטח - 10.74 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 4 מוצע ממ"ד בשטח - 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.		

קומה ד' במפלס +12.74 : יח"ד מס' 5 מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 23/10/2022 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 05.03.24- "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 06.12.23- "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 04.01.24- "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 25.01.24- "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 04.02.24- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית:		

התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. המבנה הקיים הופק לו היתר בניה בשנת 2015- ע"כ אין צורך בחיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה . השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: סך השטחים המוצעים חורגים מהמותר- יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים ע"פ התבע. יש לחשב את היציאה לגג המוצע .	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ניהול מי נגר: -יש להציג חישוב כנדרש. תברואה: יש להציג פתרון אשפה בהתאם לאישור מח' תברואה הסדרי תנועה: יש להתאים את החניה לאישור מח' הסדרי תנועה 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. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: סך השטחים המוצעים חורגים מהמותר- יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים ע"פ התבע. יש לחשב את היציאה לגג המוצע . ניהול מי נגר:		

-יש להציג חישוב כנדרש. תברואה: יש להציג פתרון אשפה בהתאם לאישור מח' תברואה הסדרי תנועה: יש להתאים את החניה לאישור מח' הסדרי תנועה 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.		
השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: סך השטחים המוצעים חורגים מהמותר- יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים ע"פ התבע. יש לחשב את היציאה לגג המוצע . ניהול מי נגר: -יש להציג חישוב כנדרש.	13/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תברואה: יש להציג פתרון אשפה בהתאם לאישור מח' תברואה הסדרי תנועה: יש להתאים את החניה לאישור מח' הסדרי תנועה 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: 7828 א תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, מגורים ב'. * 495176-תחילת תוקף 01/12/2018, מגורים ב'. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010.	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

* 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * התוכנית תכנית מתאר 62. 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 בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5716.00 שהוגש מיום 17.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות:		

ע"פ הוראות התבצע סעיף 4.1.2 (ג)-3 במגרשים בהם קיים מבנה הכולל קומה חלקית על הגג תותר השלמת קומת הגג ותוספת שתי קומות מעליה ובתנאי שגובה הבינוי לא יעלה על שש קומות כל חתר. קיים בבקשה- קומה תת קרקעית , 3 קומות וקומת יציאה לגג. מוצע בבקשה- השלמת קומת הגג הקיימת ותוספת 2 קומות חדשות- המוצע עומד בהוראות התבצע ע"כ אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה לעניין מספר הקומות , הקלה אינה רלוונטית מאחר והמוצע עומד בהוראות התכנית. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבצע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה- 3 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 2 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב'- למגרשים בנויים- אחוזי בנייה כוללים- 160%. ע"פ הוראות התבצע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבצע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 533 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- 852.8 מ"ר = 533*160% קיים בבקשה: עיקרי קיים מעל הקרקע: 396.42 מ"ר.		

שירות קיים מעל הקרקע: 207.61 מ"ר. שירות קיים מתחת הקרקע: 155.05 מ"ר. מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 383.84 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 56.75 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה+ הקיים- 1044.62 מ"ר (פחות שטח חניה תת קרקעית ומרפסות זיז מקורות שהם מעבר). סך השטחים המוצעים חורגים מהמותר- יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים ע"פ התבע. יש לחשב את היציאה לגג המוצע . מחסן: לא מוצע מחסן בבקשה ו ע"כ לא רלוונטי. 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. קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 4 מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח סה"כ- 11.99 מ"ר. בעומק – עד 1.50 מ'.		

קומה ד' במפלס +12.74 : יח"ד מס' 5 מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח סה"כ- 11.99 מ"ר. בעומק – עד 1.50 מ'. ומרפסת גג בתחום קווי בניין בשטח- 11.81 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.12 : יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת גג בשטח- 10.74 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 4 מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ד' במפלס +12.74 : יח"ד מס' 5 מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 23/10/2022 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה.		

תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 05.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 06.12.23 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 04.01.24 - "לאשר את הבקשה". יש להציג פתרון אשפה בהתאם לאישור מח' תברואה. אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 25.01.24 - "לאשר את הבקשה". יש להתאים את החניה לאישור מח' הסדרי תנועה אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 04.02.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. המבנה הקיים הופק לו היתר בניה בשנת 2015 - ע"כ אין צורך בחיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש.		

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות סעיף 4.1.2 (ב)(ב) 2 בעניין תוספת 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה. מוצע תוספת 3 קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה, מספר הקומות המרבי לא עולה על 6 קומות בהתאם להוראות התכנית.	14/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2023/0029.00</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בנין חדש 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סאלמה מחמוד
עורך הבקשה	מר טחאן אמגד
מתכנן השלד	מר טחאן אמגד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

, בית חנינה רחוב אל זיתונה

גוש	חלקה	בשלמות
30611	39	כן
30611	40	כן
30611	41	כן
30611	38	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
א7828	תחילת תוקף	07/05/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה ברחוב אל זיתונה.

גוש: 30611 חלקה: 38,39,40,41.

מצב מוצע:

מוצע הקמת בניין חדש.

קומת מרתף :

מוצעת קומת חניה , מחסנים, חדר מדרגות ומעלית.

קומת קרקע במפלס +0.00:

מוצע פיתוח שטח, שני בניינים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד .

יח"ד מס' 2-מוצע מגורים, ממ"ד .

קומה א' במפלס +3.10:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

קומה ב' במפלס +6.20:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז לא מקורות.

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז לא מקורות.

קומת גג במפלס +9.30:

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג ומעלית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 01.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות
1.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 38,39,40,41.

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

מידע קודם

מתאריך	
02/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקנייניים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611- אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קיום צווי מניעה" העניין הבעלויות הוסדר ע"כ ההתנגדות מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א7828 תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2023/12/24 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. - יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * א7828'-תחילת תוקף 07/05/2012, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות: * א3458'-תחילת תוקף 30/12/1997. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	02/06/2024	חוות דעת תכנונית

ע"פ תבע 7828א' – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 7828א' לא קיים נספח בינוי . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2019/5190.00 שהוגש מיום 29.05.2019 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ה)-" מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות" מוצע בבקשה- 3 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ג)- מספר יחידות הדיור המירבי- לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו". מוצע בבקשה 6 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 9 (ב) -"אחוזי הבנייה המרביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. " לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר , אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט השטחים המפורטים: מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וד' , עד 8% משטח הבנייה המירבי.		

שטחי מדרגות משותפים. חניה תת קרקעית בהתאם לדרישת התקן . מקלט או מרחב מגון בהתאם לתקנות הג"א. שטח החלקה- 3465 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- 2,598.75 מ"ר = 3465*75% . ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 746.18 מ"ר . ש. שירות מתחת לקרקע: 398.61 מ"ר. ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 105.03 מ"ר. סה"כ שטחים המוצעים- 1249.82 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מחסנים: תבע 7828 א'- הופקה לאחר 01/08/1989 ניתן-8% משטח הדירה. מוצע בבקשה: קומת מרתף : מוצע 5- מחסנים עד 5 מ"ר לכל יח"ד דיור- השטחים המוצעים עומדים במותר. גידור: ע"פ תבע 7828 א'- – סעיף 9(י)-ב' "מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ – גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ' הוצג גידור ע"ג ההרמוניקה כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה:		

קומה א' במפלס +3.10: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' קומה ב' במפלס +6.20: יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' המרפסות המוצעות בבקשה עומדות במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 7828א' - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין.		

קומה א' במפלס +3.10: יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.20: יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 25/08/2022 כי ישנם שני בעלים בחלקה הנדונה. התקבל תיקון וועדה בעלויות מתאריך- 04/12/2022 בהתאם לרשום בלוח הזכויות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 28.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 04.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 29.01.24 - "לאשר את הבקשה".		

חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 07.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 07.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 13.09.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו".		

"עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקנייניים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611-אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קיום צווי מניעה" המלצה המחלקה לזמן מתנגדים.		
השטחים המוצעים בבקשה לא מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש.	24/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

-יש לחשב את הפודסטים בכל הקומות המוצעות לשטח עיקרי כולל יציאה לגג כדי לוודא עמידה בשטחים המותרים. גידור: – יש להציג גידור ע"ג ההרמוניקה כנדרש. תימוכין קניינים: בבדיקה של אישור וועדת בעלויות שהוגש מופיע גוש 30607 חלקה 144- לא תואם לבקשה הנ"ל. ע"פ תיק מידע מדובר בתא שטח חדש מס' 37 ויירשם על שם בעלי הזכויות בשטח חלקה 144 בגוש 30610. בנוסף התקבלה התנגדות לנשוא הבעלויות. יש להסדיר את נושא הוכחת הבעלות על הקרקע בטרם דיון נוסף. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: – יש להמציא תנאי זה.		

אישור מחלקת דרכים: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקנייניים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611-אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה" תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א7828 תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות	17/12/2023	חוות דעת תכנונית

הבאות: * 7828א'-תחילת תוקף 07/05/2012, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות: * 3458א' -תחילת תוקף 30/12/1997. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 7828א' – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 7828א'- לא קיים נספח בינוי . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2019/5190.00 שהוגש מיום 29.05.2019 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ה)-" מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות" מוצע בבקשה- 3 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ג)- מספר יחידות הדיור המירבי- לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו".		

מוצע בבקשה 6 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 9 (ב) -"אחוזי הבנייה המרביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. " לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר , אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט השטחים המפורטים: מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וד' , עד 8% משטח הבנייה המירבי. שטחי מדרגות משותפים. חניה תת קרקעית בהתאם לדרישת התקן . מקלט או מרחב מגון בהתאם לתקנות הג"א. שטח החלקה- 3465 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- 2,598.75 מ"ר = $3465 \times 75\%$. ש. שירות מתחת לקרקע: 398.61 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 712.10 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 134.19 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לחשב את הפודסטים בכל הקומות המוצעות לשטח עיקרי כולל יציאה לגג כדי לוודא עמידה בשטחים המותרים. מחסנים: תבע 7828 א'- הופקה לאחר 01/08/1989 ניתן-8% משטח הדירה. מוצע בבקשה: קומת מרתף : מוצע 5- מחסנים עד 5 מ"ר לכל יח"ד דיור- השטחים המוצעים עומדים במותר.		

גידור: ע"פ תבע 7828א'- – סעיף 9(י)-ב' "מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ – גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ' – יש להציג גידור ע"ג ההרמוניקה כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.10: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' קומה ב' במפלס +6.20: יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' המרפסות המוצעות בבקשה עומדות במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		

שלביות ביצוע: ע"פ תבע 7828א' - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.10: יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.20: יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 25/08/2022 כי ישנם שני בעלים בחלקה הנדונה. בבדיקה של אישור וועדת בעלויות שהוגש מופיע גוש 30607 חלקה 144- לא תואם לבקשה הנ"ל. ע"פ תיק מידע מדובר בתא שטח חדש מס' 37 ויירשם על שם בעלי הזכויות בשטח חלקה 144 בגוש 30610. בנוסף התקבלה התנגדות לנושא הבעלויות. יש להסדיר את נושא הוכחת הבעלות.		

תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23 - "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 13.09.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה		

הנדסית . חוות דעת תכנונית: השטחים המוצעים בבקשה לא מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקנייניים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611-אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה"		
	17/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

השטחים המוצעים בבקשה לא מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לחשב את הפודסטים בכל הקומות המוצעות לשטח עיקרי כולל יציאה לגג כדי לוודא עמידה בשטחים המותרים. גידור: – יש להציג גידור ע"ג ההרמוניקה כנדרש. תימוכין קניינים: בבדיקה של אישור וועדת בעלויות שהוגש מופיע גוש 30607 חלקה 144- לא תואם לבקשה הנ"ל. ע"פ תיק מידע מדובר בתא שטח חדש מס' 37 ויירשם על שם בעלי הזכויות בשטח חלקה 144 בגוש 30610. בנוסף התקבלה התנגדות לנשוא הבעלויות. יש להסדיר את נושא הוכחת הבעלות על הקרקע בטרם דיון נוסף. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע:		

– יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקנייניים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611-אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה"		
	17/01/2023	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
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הגשת ערבות בנקאית על סך 27,169 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים. (שימור - 16,921 ש"ח, העתקה - 10,248 ש"ח)	15
	הגשת ערבות בנקאית על סך 27,169 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים. (שימור - 16,921 ש"ח, העתקה - 10,248 ש"ח)	16

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש.

התנגדויות:

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

התקבלה התנגדות מאת - .

הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית.

"הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו".

"עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר".

"הבעלים הקנייני ם האמיתיים של חלקות 38, 39 , 40,41 בגוש 30611-אין להם זכר בטופס 19".

"לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה"

העניין הבעלויות הוסדר ע"כ ההתנגדות מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2023/0393.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על מרפסת גג של פנטהאוז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוזנהק חני
עורך הבקשה	בש מיכל
מתכנן השלד	זקן מתן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רפאל בר לביא 4, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29937	32	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5053	תחילת תוקף	24/03/1997			
א5053	תחילת תוקף	17/03/1997			

תאור הבקשה

היתר מקורי:

על עורך הבקשה להציג היתר מקורי למבנה המבוקש.

מוצע הבקשה:

מוצע תוספת בחזית צפונית ומזרחית לדירת הגג ע"ג הבניין הפונה אל רחוב בר לביא רפאל.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה:

"חלק מההרחבה המבוקשת, ממוקמת בשטח לגביו נספח הבינוי מחייב נסיגה. רק לגבי שטח זה מבוקשת ההקלה"

בבקשה זו התקבלה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס:

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

בבקשה זו התקבלו התנגדויות ראה מטה.

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	להלן הליקויים הנדרשים לתיקון: 1. על עורך הבקשה להציג היתר מקורי למבנה המבוקש. 2. לפי בדיקה שנערכה, עפ"י סעיף 11ז' על עורך הבקשה לעמוד לעניין הנסיגות בתוספת המוצעת ע"ג גג הבניין נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בסעיף זה. 3. נראה כי אורך הבקשה לא נותן הסבר ע"ג ההרמוניקה לגבי מניין השטחים המוצעים לכן על עורך הבקשה להציג בברור את חלוקת השטחים בין כל תתי החלקות המגרש. 4. בנוסף קיים סעיף 11(ד) 3 האומר כי שטח קומת הגג לא יעלה על 100 מ"ר ולא יפחת מ- 80 מ"ר נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בתנאים זה כיוון שהשטח הקיים בקומת הגג 103.08 מ"ר כלומר נראה כי נוצלו הזכויות על הגג. 5. על עורך הבקשה לקבוע עם בוחנת הבקשה כדי למצוא פתרון נכון יותר לשיפור נראות המבנה המוצע בבקשה. בנוסף על עורכת הבקשה להוריד את תוספת הפרגולה המוצעת ע"ג מרפסות הגג . 6. בנוסף יש להתייחס להתנגדות ולהביא להכרעת הוועדה לעניין זה.

7. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאים על גבי תכנית a ולתקנם. להלן נימוק הדברים: דירוג\נסיגה: עפ"י סעיף 11ז' "הקומה הנוספת על הגג בצידו העליון של המגרש תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ". לפי בדיקה שנערכה, עפ"י סעיף זה על עורך הבקשה לעמוד לעניין הנסיגות בתוספת המוצעת ע"ג גג הבניין נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בסעיף זה, כאשר ההקלה שפורסמה איננה מקובלת היות והנה פוגעת בסימטריה של הבנין לכיוון החזית הקדמית כך שאת התוספת המסומנת ב-a בהרמוניקה, יש לבטל. שטחי בניה – שטחים עיקריים : שטחים מותרים עפ"י תכנית 5053א' טבלה 15 כאשר השטחים המותרים לעיקרי הם 1620 מ"ר ולשטחי שירות 450 מ"ר מבדיקה שנערכה נראה כי עורך הבקשה לא נותן הסבר ע"ג ההרמוניקה לגבי מקור השטחים המוצעים לכן על עורך הבקשה להציג בברור לרבות חלוקת השטחים בין כל תתי החלקות המגרש. בנוסף קיים סעיף 11(ד) 3 האומר כי שטח קומת הגג לא יעלה על 100 מ"ר ולא יפחת מ- 80 מ"ר נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בתנאים זה כיוון שהשטח הקיים בקומת הגג 103.08 מ"ר כלומר נראה כי נוצלו הזכויות על הגג. שיפור אדריכלי: על עורך הבקשה לקבוע עם בוחנת הבקשה כדי למצוא פתרון נכון יותר לשיפור נראות המבנה המוצע בבקשה. בנוסף על עורכת הבקשה להוריד את תוספת הפרגולה המוצעת ע"ג מרפסות הגג היות ונכללת בתקנות הפטור מהיתר 101.		

התנגדויות: 1. המתנגד הינו הדייר מתחת לתוספת המוצעת לטענתו יש פגיעה באיטום המבנה ופגיעה בכניסת האור הטבעי לביתו. 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: 5053 א תחילת תוקף: 17/03/1997 ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה: 5053 א' תחילת תוקף: 17/03/1997 אזור מגורים 2. התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 31/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית א'5053 (מגרש 312). המוצע בבקשה אינו חורג מקווי הבניין. מספר קומות: המוצע אינו לתוספת קומות בבקשה זו לכן לא רלוונטי לבקשה זו. דירוג\נסיגה: עפ"י סעיף 11ז' "הקומה הנוספת על הגג בצידו העליון של המגרש תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ". לפי בדיקה שנערכה, עפ"י סעיף זה על עורך הבקשה לעמוד לעניין הנסיגות בתוספת המוצעת ע"ג גג הבניין נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בסעיף זה, כאשר ההקלה שפורסמה איננה מקובלת היות והנה פוגעת בסימטריה של הבנין לכיוון החזית הקדמית כך שאת התוספת המסומנת ב- a בהרמוניקה, יש לבטל. שטחי בניה – שטחים עיקריים : שטחים מותרים עפ"י תכנית א'5053 טבלה 15 כאשר השטחים המותרים לעיקרי הם 1620 מ"ר ולשטחי שירות 450 מ"ר מבדיקה שנערכה נראה כי עורך הבקשה לא נותן הסבר ע"ג ההרמוניקה לגבי מקור השטחים המוצעים לכן על עורך הבקשה להציג בברור לרבות חלוקת השטחים בין כל		

תתי החלקות המגרש. בנוסף קיים סעיף 11(ד) 3 האומר כי שטח קומת הגג לא יעלה על 100 מ"ר ולא יפחת מ- 80 מ"ר נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בתנאים זה כיוון שהשטח הקיים בקומת הגג 103.08 מ"ר כלומר נראה כי נוצלו הזכויות על הגג. שיפור אדריכלי: על עורך הבקשה לקבוע עם בוחנת הבקשה כדי למצוא פתרון נכון יותר לשיפור נראות המבנה המוצע בבקשה. בנוסף על עורכת הבקשה להוריד את תוספת הפרגולה המוצעת ע"ג מרפסות הגג היות ונכללת בתקנות הפטור מהיתר 101. התנגדויות: 1. המתנגד הינו הדייר מתחת לתוספת המוצעת לטענתו יש פגיעה באיטום המבנה ופגיעה בכניסת האור הטבעי לביתו. תימוכין קניינין התוספת המוצעת על בינוי מאושר בהיתר לכן אין צורך בהסכמת שכנים. אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע: התקבל אישור ב- 15/01/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה: סומן לא שייך בתאריך 08/03/2023 - לא רלוונטי, שטח פחות מ-80 מ"ר		

הכנת נוסח פרסום	30/11/2023	חלק מההרחבה המבוקשת, ממוקמת בשטח לגביו נספח הבינוי מחייב נסיגה. רק לגבי שטח זה מבוקשת ההקלה.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון:

1. על עורך הבקשה להציג היתר מקורי למבנה המבוקש.
 2. לפי בדיקה שנערכה, עפ"י סעיף 11ז' על עורך הבקשה לעמוד לעניין הנסיגות בתוספת המוצעת ע"ג גג הבניין נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בסעיף זה.
 3. נראה כי אורך הבקשה לא נותן הסבר ע"ג ההרמוניקה לגבי מניין השטחים המוצעים לכן על עורך הבקשה להציג בברור את חלוקת השטחים בין כל תתי החלקות המגרש.
 4. בנוסף קיים סעיף 11(ד) 3 האומר כי שטח קומת הגג לא יעלה על 100 מ"ר ולא יפחת מ-80 מ"ר נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בתנאים זה כיוון שהשטח הקיים בקומת הגג 103.08 מ"ר כלומר נראה כי נוצלו הזכויות על הגג.
 5. על עורך הבקשה לקבוע עם בוחנת הבקשה כדי למצוא פתרון נכון יותר לשיפור נראות המבנה המוצע בבקשה.
- בנוסף על עורכת הבקשה להוריד את תוספת הפרגולה המוצעת ע"ג מרפסות הגג.

6. בנוסף יש להתייחס להתנגדות ולהביא להכרעת הוועדה לעניין זה.

7. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאים על גבי תכנית a ולתקנם.

להלן נימוק הדברים:

דירוג\נסיגה:

עפ"י סעיף 11ז' "הקומה הנוספת על הגג בצידו העליון של המגרש תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ".

לפי בדיקה שנערכה, עפ"י סעיף זה על עורך הבקשה לעמוד לעניין הנסיגות בתוספת המוצעת ע"ג גג הבניין נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בסעיף זה, כאשר ההקלה שפורסמה איננה מקובלת היות והנה פוגעת בסימטריה של הבנין לכיוון החזית הקדמית כך שאת התוספת המסומנת ב-a בהרמוניקה, יש לבטל.

שטחי בניה – שטחים עיקריים :

שטחים מותרים עפ"י תכנית 5053א' טבלה 15 כאשר השטחים המותרים לעיקרי הם 1620 מ"ר ולשטחי שירות 450 מ"ר מבדיקה שנערכה נראה כי עורך הבקשה לא נותן הסבר ע"ג ההרמוניקה לגבי מקור השטחים המוצעים לכן על עורך הבקשה להציג בברור לרבות חלוקת השטחים בין כל תתי החלקות המגרש.

בנוסף קיים סעיף 11(ד) 3 האומר כי שטח קומת הגג לא יעלה על 100 מ"ר ולא יפחת מ- 80 מ"ר נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בתנאים זה כיוון שהשטח הקיים בקומת הגג 103.08 מ"ר כלומר נראה כי נוצלו הזכויות על הגג.

שיפור אדריכלי:

על עורך הבקשה לקבוע עם בוחנת הבקשה כדי למצוא פתרון נכון יותר לשיפור נראות המבנה המוצע בבקשה.

בנוסף על עורכת הבקשה להוריד את תוספת הפרגולה המוצעת ע"ג מרפסות הגג היות ונכללת בתקנות הפטור מהיתר 101.

התנגדויות:

1. המתנגד הינו הדייר מתחת לתוספת המוצעת לטענתו יש פגיעה באיטום המבנה ופגיעה בכניסת האור הטבעי לביתו.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2023/0435.00</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 3 קומות (3 יח"ד) מעל קומת חניה .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו טיר יאסר
עורך הבקשה	אדריכל מוסא נביל
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אום טובא , אום טובא אום טובה / רח. אבו עינים

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מדובר על חלקה באום טובה.

חלקה קטנה בשטח של 432 מ"ר.

מבוקש בניין מגורים חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

סה"כ 3 יח"ד.

בוצע פרסום בתיק לפני סעיף 149 לחוק.

"חריגה בקווי בניין עד 3 מטר מקווי בניין הקדמי ו 2 מטר מקווי הבניין האחורי".

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
התיק מובא לדחייה כיוון שהמבנה מוצע בחריגה מקווי הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת. כמו"כ התקבל דחיה מהמחלקות הבאות: איכות הסביבה, תנועה ודרכים. פרוט כדלהלן: קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2022/6458 שהופק בתאריך 07/09/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי בניין קדמי צפוני ובחזית אחורית דרומית. פורסמו ההקלה הבאה: "חריגה בקווי בניין עד 3 מטר מקווי בניין הקדמי ו 2 מטר מקווי הבניין האחורי" ההקלות שפורסמו בפתיחת תיק אינן מדויקות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית אחורית בקיר עם פתחים ניתן לחרוג עד 10%. ע"פ תיק מידע המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5 מ', ניתן לחרוג עד 50 ס"מ בלבד, מעבר לכך זה סטיה ניכרת. בחזית אחרות מוצע חריגה של 1.85 מ', דבר המהווה סטיה ניכרת ע"כ נדרש לצמצם את כל החזית כך שיעמוד במותר. ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית קדמית ניתן לחרוג בהתאם לקו שלפי בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב מצומת לצומת. המוצע חורג בחזית קדמית בכ1.85 מ' מקו הבניין, ניתן יהיה להציע חריגה מקו הבניין רק באם עומדים בנאמר בסעיף ניכרת- על ע"ב להוכיח עמידה בנ"ל.	03/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה זכויות הבניה במגרש הינן 50% משטח המגרש. שטח המגרש הינו 432 מ"ר $432 * 50\% = 216$ מ"ר. עיקרי מוצע ע"ג ההרמוניקה הינו 215.71 מ"ר, עומד במותר. מדרגות מוצעות- ניתן לקבל כשטח שירות ע"פ תקן. יש לצמצם פודסט מדרגות בהתאם לנדרש בתקן מדרגות- מעבר לכך יידרש להציע כשטח עיקרי. חניה – ניתן לקבל כשטח שירות ע"פ הנדרש בתקן. טרם התקבל אישור תנועה- ייבדק שוב לאחר קבלת האישור כנדרש. מחסנים- חדר הסקה ומכונות עד 8% משטח הבניה המירבי, מוצע מחסו בשטח של 9.41 מ"ר, אין מניעה לאשר. מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, מוצע 3 ממ"דים עבור 3 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. עובי קירות לא ניתן לחשב עובי קיר פחות מ 27 ס"מ על כן יש לוודא עמידה בחישוב עובי קירות עפ"י הנוהל הנדרש. כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז בקיר ממ"ד ובדלת יציאה למרפסת. מרפסות בחזית דרומית בקומה א' מוצעת מרפסת זיז החורגת ב- 1.90 מ' מקו בניין, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג בחזית קדמית 1/3 מהמרווח, המרווח בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ', מותר לחרוג עד 1.66 מ', על כן יש לצמצם מעט כך שיעמוד במותר. עפ"י התוכנית ניתן להציע מרפסות בעומק של 1.2 מ',		

מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ', חורג מהמותר, יש לתקן או לבצע פרסום. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, אורך המרפסת 4.8 מ', אורך החזית 14.70 מ', עומד במותר. מעקה המרפסת יהא סורג, יש לתקן. דרך גישה זמני הכביש בחזית מערבית מוצג כדרך גישה זמנית. יש להציג דרך גישה עתידי למבנה ולחניה, כך שעדיין תהיה גישה כאשר הדרך גישה הזמני יבוטל. בכפוף לאישור מחלקת תנועה ודרכים. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 20/03/2024 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 17/01/2024 תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 15/02/2024 "יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בתאל בתאריך 11/03/2024 "התכנית נדחית נשלחו הערות בתאריך 25/02/2024 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת". דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 20/03/2024 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". מחלקת המאור באגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י שניר קהת בתאריך 18/01/2024. גדרות ע"פ סעיף 10(ט) "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר		

קיר תומך בגובה מירבי של 2.2 מ' מעל פני הקרקע הסופיים". יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה, כמו"כ יש להראות בפיתוח גדרות מוצעים כנדרש- בצבע. נראה שיש גדרות שעולים על המותר בתכנית ע"כ יש לתקן ולוודא עמידה בתקנות התכנית. הוראות "הבניה תהא באן טבעית מרובעת ומסותת" יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות . "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת ומסותת כדוגמת בנית המבנה בחלקה"- יש לציין ע"ג פריסת גדרות את החיפוי המוצע. הריסה בחלקה קיים בינוי שאינו בהיתר, יש לסמן להריסה. 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:	27/05/2024	חוות דעת תכנונית

2302א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד מספר נספח רלוונטי לא נמצא נספח ספציפי על האזור, ישנם נספחי דרכים כלליים. תכניות כפופות: אין תוכניות נוספות שחלות ע"ג החלקה. התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו המציג את הבניה באופן מפורט אלא רק נספחים כלליים לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2022/6458 שהופק בתאריך 07/09/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי בניין קדמי צפוני ובחזית אחורית דרומית. פורסמו ההקלה הבאה: "חריגה בקווי בניין עד 3 מטר מקווי בניין הקדמי ו 2 מטר מקווי הבניין האחורי" ההקלות שפורסמו בפתיחת תיק אינן מדויקות. ע"פ תקנות סטייה ניכרת בחזית אחורית בקיר עם פתחים ניתן לחרוג עד 10%.		

ע"פ תיק מידע המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5 מ', ניתן לחרוג עד 50 ס"מ בלבד, מעבר לכך זה סטיה ניכרת. בחזית אחרות מוצע חריגה של 1.85 מ', דבר המהווה סטיה ניכרת ע"כ נדרש לצמצם את כל החזית כך שיעמוד במותר. ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית קדמית ניתן לחרוג בהתאם לקו שלפי בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב מצומת לצומת. המוצע חורג בחזית קדמית בכ5.18 מ' מקו הבניין, ניתן יהיה להציע חריגה מקו הבניין רק באם עומדים בנאמר בסעיף ניכרת- על ע"ב להוכיח עמידה בנ"ל. מספר קומות ע"פ התכנית סעיף 1 (א) "מס' קומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות" מוצע 3 קומות ע"ג קומת מרתף, אין מניעה לאשר את מספר הקומות. גבהים אין בתכנית הגבלה לגובה הבינוי וע"כ יש להיצמד ע"פ תוכנית המתאר שכפופה לה. ע"פ תוכנית המתאר למבנה בעל 3 קומות ניתן להציע בניה עד 12.5 מ' מוצע גובה של 9.18 מ', על כן עומד במותר. מספר יחידות דיור התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד, מוצע 3 יח"ד, אין מניעה לאשר.		

שטחי בניה זכויות הבניה במגרש הינן 50% משטח המגרש. שטח המגרש הינו 432 מ"ר $432 * 50\% = 216$ מ"ר. עיקרי מוצע ע"ג ההרמוניקה הינו 215.71 מ"ר, עומד במותר. מדרגות מוצעות- ניתן לקבל כשטח שירות ע"פ תקן. יש לצמצם פודסט מדרגות בהתאם לנדרש בתקן מדרגות- מעבר לכך יידרש להציע כשטח עיקרי. חניה – ניתן לקבל כשטח שירות ע"פ הנדרש בתקן. טרם התקבל אישור תנועה- ייבדק שוב לאחר קבלת האישור כנדרש. מחסנים- חדר הסקה ומכונות עד 8% משטח הבניה המירבי, מוצע מחסו בשטח של 9.41 מ"ר, אין מניעה לאשר. מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, מוצע 3 ממ"דים עבור 3 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. עובי קירות לא ניתן לחשב עובי קיר פחות מ 27 ס"מ על כן יש לוודא עמידה בחישוב עובי קירות עפ"י הנוהל הנדרש. כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז בקיר ממ"ד ובדלת יציאה למרפסת. מרפסות בחזית דרומית בקומה א' מוצעת מרפסת זיז החורגת ב- 1.90 מ' מקו בניין, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג בחזית קדמית 1/3 מהמרווח, המרווח בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ', מותר לחרוג עד 1.66 מ', על כן יש לצמצם מעט כך שיעמוד במותר. עפ"י התוכנית ניתן להציע מרפסות בעומק של 1.2 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ', חורג מהמותר, יש לתקן		

או לבצע פרסום. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, אורך המרפסת 4.8 מ', אורך החזית 14.70 מ', עומד במותר. מעקה המרפסת יהא סורג, יש לתקן. מדרגות פיתוח בחזית מזרחית מוצעות מדרגות פיתוח, עפ"י התוכנית סעיף 13 (13) מותר לבנות מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות בחריגה מקווי הבניין עד קו אפס, עומד במותר. דרך גישה זמני הכביש בחזית מערבית מוצג כדרך גישה זמנית. יש להציג דרך גישה עתידי למבנה ולחניה, כך שעדיין תהיה גישה כאשר הדרך גישה הזמני יבוטל. בכפוף לאישור מחלקת תנועה ודרכים. תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה נעשתה במסגרת פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 20/03/2024 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 17/01/2024 תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 15/02/2024 "יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בתאל בתאריך		

11/03/2024 "התכנית נדחית נשלחו הערות בתאריך 25/02/2024 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת". דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 20/03/2024 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". מחלקת המאור באגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י שניר קהת בתאריך 18/01/2024. גדרות ע"פ סעיף 10(ט) "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.2 מ' מעל פני הקרקע הסופיים". יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה, כמו"כ יש להראות בפיתוח גדרות מוצעים כנדרש- בצבע. נראה שיש גדרות שעולים על המותר בתכנית ע"כ יש לתקן ולוודא עמידה בתקנות התכנית. הוראות "הבניה תהא באן טבעית מרובעת ומסותת" יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות . "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת ומסותת כדוגמת בנית המבנה בחלקה"- יש לציין ע"ג פריסת גדרות את החיפוי המוצע. הריסה בחלקה קיים בינוח שאינו בהיתר, יש לסמן להריסה. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	26/12/2023	חריגה בקווי בניין עד 3 מטר מקווי בניין הקדמי ו 2 מטר מקווי הבניין האחורי

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	15
	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל	16
	הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב.	17
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה העתקת החלמוניות משטח התכנית בתיאום עם מחלקת איכות סביבה	18
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר	19

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה כיוון שהמבנה מוצע בחריגה מקווי הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת.

כמו"כ התקבל דחיה מהמחלקות הבאות: איכות הסביבה, תנועה ודרכים.

פרוט כדלהלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2022/6458 שהופק בתאריך 07/09/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

נמצאו חריגות מקווי בניין קדמי צפוני ובחזית אחורית דרומית.

פורסמו ההקלה הבאה: "חריגה בקווי בניין עד 3 מטר מקווי בניין הקדמי ו 2 מטר מקווי הבניין האחורי"

ההקלות שפורסמו בפתיחת תיק אינן מדויקות.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית אחורית בקיר עם פתחים ניתן לחרוג עד 10%.

ע"פ תיק מידע המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5 מ', ניתן לחרוג עד 50 ס"מ בלבד, מעבר לכך זה סטיה ניכרת.

בחזית אחרות מוצע חריגה של 1.85 מ', דבר המהווה סטיה ניכרת ע"כ נדרש לצמצם את כל החזית כך שיעמוד במותר.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית קדמית ניתן לחרוג בהתאם לקו שלפי בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב מצומת לצומת.

המוצע חורג בחזית קדמית בכ1.85 מ' מקו הבניין, ניתן יהיה להציע חריגה מקו הבניין רק באם עומדים בנאמר בסעיף ניכרת- על ע"ב להוכיח עמידה בנ"ל.

שטחי בניה

זכויות הבניה במגרש הינן 50% משטח המגרש.

שטח המגרש הינו 432 מ"ר

$432 * 50\% = 216$ מ"ר.

עיקרי מוצע ע"ג ההרמוניקה הינו 215.71 מ"ר, עומד במותר.

מדרגות מוצעות- ניתן לקבל כשטח שירות ע"פ תקן. יש לצמצם פודסט מדרגות בהתאם לנדרש בתקן מדרגות- מעבר לכך יידרש להציע כשטח עיקרי.

חניה – ניתן לקבל כשטח שירות ע"פ הנדרש בתקן. טרם התקבל אישור תנועה- ייבדק שוב לאחר קבלת האישור כנדרש.

מחסנים- חדר הסקה ומכונות עד 8% משטח הבניה המירבי, מוצע מחסו בשטח של 9.41 מ"ר, אין מניעה לאשר.

מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, מוצע 3 ממ"דים עבור 3 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה.

עובי קירות

לא ניתן לחשב עובי קיר פחות מ 27 ס"מ על כן יש לוודא עמידה בחישוב עובי קירות עפ"י הנוהל הנדרש.

כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז בקיר ממ"ד ובדלת יציאה למרפסת.

מרפסות

בחזית דרומית בקומה א' מוצעת מרפסת זיז החורגת ב-1.90 מ' מקו בניין, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג בחזית קדמית 1/3 מהמרווח, המרווח בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ', מותר לחרוג עד 1.66 מ', על כן יש לצמצם מעט כך שיעמוד במותר.

עפ"י התוכנית ניתן להציע מרפסות בעומק של 1.2 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ', חורג מהמותר, יש לתקן או לבצע פרסום.

אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, אורך המרפסת 4.8 מ', אורך החזית 14.70 מ', עומד במותר.

מעקה המרפסת יהא סורג, יש לתקן.

דרך גישה זמני

הכביש בחזית מערבית מוצג כדרך גישה זמנית.

יש להציג דרך גישה עתידי למבנה ולחניה, כך שעדיין תהיה גישה כאשר הדרך גישה הזמני יבוטל.

בכפוף לאישור מחלקת תנועה ודרכים.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 20/03/2024 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים".

שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 17/01/2024

תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 15/02/2024 "יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר"

הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בתאל בתאריך 11/03/2024 "התכנית נדחית נשלחו הערות בתאריך 25/02/2024 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת".

דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 20/03/2024 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים".

מחלקת המאור באגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י שניר קהת בתאריך 18/01/2024.

גדרות

ע"פ סעיף 10(ט) "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.2 מ' מעל פני הקרקע הסופיים".

יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה, כמו"כ יש להראות בפיתוח גדרות מוצעים כנדרש- בצבע. נראה שיש גדרות שעולים על המותר בתכנית ע"כ יש לתקן ולוודא עמידה בתקנות התכנית.

הוראות

"הבניה תהא באן טבעית מרובעת ומסותת"

יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות .

"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת ומסותת כדוגמת בנית המבנה בחלקה"- יש לציין ע"ג פריסת גדרות את החיפוי המוצע.

הריסה

בחלקה קיים בינוי שאינו בהיתר, יש לסמן להריסה.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2023/0389.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בר דור לונה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

אנטיגנוס 27, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	1	אזור מגורים 5 מיוחד	1108

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב אנטיגנוס 27, גוננים.

המבנה המקורי הינו בן 2 קומות, בעל 8 יח"ד.

היתרים קודמים שיצאו בחלקה:

89/847.6- נפתח תיק ברישוי טרם עלה לוועדה.

87/936.8- היתר לתוספת בניה עבור דירה 6.

87/936.7- היתר לתוספת בניה עבור דירות 5 ו8.

87/936.6- היתר לתוספת בניה עבור דירות 5 ו8.

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.

מבוקש תוספת בניה לדירה מס' 6 + 2 מרפסות זיז + מרפסת גג.

פורסמו ההקלות הבאות:

"ניוד זכויות לקומת גג"

"הקלה בגובה 9.68 במקום 9 המותרים"

"תוספת קומה 3 במקום 2 המותרים"

"חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית"

"הקלה בעומק המרפסת 2מ' במקום 1.5מ' המותרים"

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
03/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
ההיתר מובא לאישור למעט מרפסת הזיז בחזית דרומית ראה פרוט בסעיף מרפסות.	
להלן פירוט:	
קווי בניין	
הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5729 שהופק	

בתאריך 07/05/2023 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 (2 מ' משצ"פ) 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 בנין כלל ממחלקת מידע על ע"ב להשלים סימון קווי הבניין בהרמוניקה. ניתן לראות ע"פ תיקים קודמים בחלקה מס' 87/936.8 ו 87/936.7 את סימון קווי הבניין. שמירה של 3 מ' בחזיתות הצידיים (6 מ' מהבניינים הסמוכים), ובחזית קדמית ואחורית עד קו 0 (אין בינוי ב6 מ' הקרובים). לא נמצאו חריגות מקווי הבניין למעט מרפסת מוצעת בחזית דרומית מעבר לגבול מגרש יפורט בסעיף מרפסות. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 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. $142.83 \times 8 = 1142.68$ מ"ר לכל דייר.		

דירה 7 מבקש: שטח דירה מקורי הינו 42.99 מ"ר $99.84 = 142.83 - 42.99$ מ"ר נותר לניצול. מוצע 76.47 מ"ר עיקרי, עומד במותר. פורסמה הקלה והיא: "ניוד זכויות לקומת גג" - אין מניעה לאשר הקלה זו וזאת בכפוף להיתרים נוספים שיצאו בחלקה. מוצע מרפסת גג בשטח של 39.81 מ"ר, אין מניעה לאשר. חדרים מחוזקים מוצע חדר מחוזק בתוספת על הגג, אין מניעה לאשר תוספת חדר מחוזק. ניתן לחשב חדר מחוזק כשטח שירות 9 מ"ר נטו. 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 סעיף 3 בתיק המידע התכנוני חלקה 109 אינה מאוחדת ברישום בית משותף, בניה בחלקה 109 תינתן לאחר הכנת התצ"ר לאיחוד חלקות 56 ו-109. מוצע הרחבת מרפסת קיימת בחזית צפונית (יש להוכיח היתר למרפסת הקיימת ולחילופין תצ"א מלפני 67) בעומק של 2 מ' בשטח של 6.41 מ"ר.		

קיימת עמידה בצמד מרפסות בחזית המבוקשת. לא נדרש לתכנית צל לעניין המרפסת היות ולשאר הדיירים בקומה קיימות מרפסות אשר לא נמצא להן היתר אך במידה וירצו יוכלו להכשירם. בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מעל 1.5 מ' עומק מרפסת בכפוף לפרסום הקלה- כאשר במקרה הנידון המרפסת מוצעת בגבול קווי הבניין. פורסמה הקלה והיא "הקלה בעומק המרפסת 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים". חזיתות יש להציע אבן פראית בחזית קדמית ובחזיתות הצידיות. "פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית". ניתן לקבל הקלה זו חלקית והיא להציע חיפוי אבן תלטיש בחזית אחורית בלבד. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2734 תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר:	27/05/2024	חוות דעת תכנונית

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 2734. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5729 שהופק בתאריך 07/05/2023 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 (2 מ' משצ"פ) 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 בנין כלל ממחלקת מידע על ע"ב להשלים סימון קווי הבניין בהרמוניקה. ניתן לראות ע"פ תיקים קודמים בחלקה מס' 87/936.8 ו87/936.7 את סימון קווי הבניין. שמירה של 3 מ' בחזיתות הצידיות (6 מ' מהבניינים הסמוכים), ובחזית קדמית ואחורית עד קו 0 (אין בינוי ב6 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, פורסמה הקלה והיא "תוספת קומה 3 במקום 2 המותרים". מוצע חתך שיווני – התוספת מוצעת בהתאם לחתך השיווני ע"כ אין מניעה לאשר את תוספת הקומה. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ'. גובה מוצע פ.ב. הינו 9.38+. פורסמה הקלה והיא "הקלה בגובה 9.68 מ' במקום 9 המותרים". אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא הגדלה של מס' יח"ד. אין מניע 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 $2x$ 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. $142.83 = 1142.68 / 8$ מ"ר לכל דייר.		

דירה 7 מבקש שטח דירה מקורי הינו 42.99 מ"ר $99.84 = 142.83 - 42.99$ מ"ר נותר לניצול. מוצע 76.47 מ"ר עיקרי, עומד במותר. פורסמה הקלה והיא: "ניוד זכויות לקומת גג" - אין מניעה לאשר הקלה זו וזאת בכפוף להיתרים נוספים שיצאו בחלקה. מוצע מרפסת גג בשטח של 39.81 מ"ר, אין מניעה לאשר. חדרים מחוזקים מוצע חדר מחוזק בתוספת על הגג, אין מניעה לאשר תוספת חדר מחוזק. ניתן לחשב חדר מחוזק כשטח שירות 9 מ"ר נטו. 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 סעיף 3 בתיק המידע התכנוני חלקה 109 אינה מאוחדת ברישום בית משותף, בניה בחלקה 109 תינתן לאחר הכנת התצ"ר לאיחוד חלקות 56 ו-109. מוצע הרחבת מרפסת קיימת בחזית צפונית (יש להוכיח היתר למרפסת הקיימת ולחילופין תצ"א מלפני 67) בעומק של 2 מ' בשטח של 6.41 מ"ר.		

קיימת עמידה בצמד מרפסות בחזית המבוקשת. לא נדרש לתכנית צל לעניין המרפסת היות ולשאר הדיירים בקומה קיימות מרפסות אשר לא נמצא להן היתר אך במידה וירצו יוכלו להכשירם. בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מעל 1.5 מ' עומק מרפסת בכפוף לפרסום הקלה- כאשר במקרה הנידון המרפסת מוצעת בגבול קווי הבניין. פורסמה הקלה והיא "הקלה בעומק המרפסת 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים". תימוכין קניינים בשטח משותף נבדק בפתיחת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 13/03/2024 ע"י כהנה ענבל סבי חזיתות יש להציע אבן פראית בחזית קדמית ובחזיתות הצידיות. "פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית". ניתן לקבל הקלה זו חלקית והיא להציע חיפוי אבן תלטיש בחזית אחורית בלבד. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		

ניוד זכויות לקומת גג הקלה בגובה 9.68 במקום 9 המותרים תוספת קומה 3 במקום 2 המותרים חיפוי אבן טלטיש במקום אבן פראית הקלה בעומק המרפסת 2מ" במקום 1.5מ" המותרים	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

התיק מובא לאישור למעט מרפסת הזיז בחזית דרומית ראה פרוט בסעיף מרפסות.

להלן פירוט:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5729 שהופק בתאריך 07/05/2023 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 מדיניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ)

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 בנין כלל ממחלקת מידע על ע"ב להשלים סימון קווי הבניין בהרמוניקה.

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.

שטחי בניה

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

חישוב השטחים נעשה כהמשך להיתרים קודמים שיצאו בחלקה מס' 87/936.7 ו 87/936.8.

שטח מותר לבניה ע"פ תרשים הינו 1142.68 מ"ר.

$142.83 = 1142.68 / 8$ מ"ר לכל דייר.

דירה 7 מבקש: שטח דירה מקורי הינו 42.99 מ"ר

$142.83 - 42.99 = 99.84$ מ"ר נותר לניצול.

מוצע 76.47 מ"ר עיקרי, עומד במותר.

פורסמה הקלה והיא: "ניוד זכויות לקומת גג" - אין מניעה לאשר הקלה זו וזאת בכפוף להיתרים נוספים שיצאו בחלקה.

מוצע מרפסת גג בשטח של 39.81 מ"ר, אין מניעה לאשר.

חדרים מחוזקים

מוצע חדר מחוזק בתוספת על הגג, אין מניעה לאשר תוספת חדר מחוזק.

ניתן לחשב חדר מחוזק כשטח שירות 9 מ"ר נטו.

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 סעיף 3 בתיק המידע התכנוני חלקה 109 אינה מאוחדת ברישום בית משותף, בניה בחלקה 109 תינתן לאחר הכנת התצ"ר לאיחוד חלקות 56 ו-109.

מוצע הרחבת מרפסת קיימת בחזית צפונית (יש להוכיח היתר למרפסת הקיימת ולחילופין תצ"א מלפני 67) בעומק של 2 מ' בשטח של 6.41 מ"ר.

קיימת עמידה בצמד מרפסות בחזית המבוקשת.

לא נדרש לתכנית צל לעניין המרפסת היות ולשאר הדיירים בקומה קיימות מרפסות אשר לא נמצא להן היתר אך במידה וירצו יוכלו להכשירם.

בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מעל 1.5 מ' עומק מרפסת בכפוף לפרסום הקלה - כאשר במקרה הנידון המרפסת מוצעת בגבול קווי הבניין.

פורסמה הקלה והיא "הקלה בעומק המרפסת 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים".

חזיתות

יש להציע אבן פראית בחזית קדמית ובחזיתות הצידיים.

"פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית".

ניתן לקבל הקלה זו חלקית והיא להציע חיפוי אבן תלטיש בחזית אחורית בלבד.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>1991/0449.11</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הללי דוד
עורך הבקשה	מר אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

אנטיגנוס 30, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	24	לא
30143	142	לא
30143	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	3	אזור מגורים 5 מיוחד	941

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין מגורים בן 2 קומות, לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות.

ברחוב אנטיגנוס 30, גוננים, גוש: 30143, חלקה: 24 142.

מצב מוצע:

עבור דירה מס' 8 מוצעת תוספת קומה חלקית ע"ג הגג הקיים במפלס +5.60.

כמו כן מוצעת מרפסת גג במפלס זה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר לשתי הקומות המותרות

הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 0.7 מ' מעבר ל 9 המותרים

הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א" לקומה ב'

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתוכניות שהופקדו עד לתאריך 1.8.89

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה בתוכניות שהופקדו עד לתאריך 1.8.89

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 05/12/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14 142.

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
04/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומוצעת תוספת אשר חורגת מהיתרה הקיימת כאשר לא נימצא מקור זכויות לחריגה.
	מעבר לכך נושא השטחים לא הוצג כנידרש ע"פ מדניות האגף.
	כמו כן מוצע פתח חליפי לדירה כאשר הגישה אליו הינה ממדרגות פלדה אשר לא ניתנות לאישור כנוהל אגפי (למעט מדרגות חירום) וכן לא התקבל הסבר המצדיק את שינוי הפתח המבוקש.

ראה הרחבה בפירוט מטה. מעבר לכך מובא להכרעת הוועדה נושא חיפוי האבן באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת. יצוין כי טרם דיון התקבלה פניה מע"ב ועו"ד שרון אבני אודות מס' סעיפים שנבחנו בבקשה. התקיימה פגישה עם ר"צ אשר תגובתה וסיכומה סרוק בא.א. של הבקשה. הנושאים יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים. יצוין כי הפגישה התקיימה אודות בקשה ספציפית זו ולא ניתן להקיש לתיקים אחרים. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: קווי בניין: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 6 מ' מחזית דרומית קדמית הפונה לרח' אנטיגנוס. שאר קווי הבניין סומנו ע"פ המפורט לעיל בסעיף קווי בניין וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות ניפחיות.		

להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות: קו בניין צפוני – דרומי – 6 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצוין גם כאמור בהוראות התכנית) קו בניין מזרחי-ציד – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין מערבי-ציד – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין צפוני – אחורי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת. ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מטר, כאשר ע"פ מדיניות אגף רישוי בנוסף לשמירה על 6 מ' מבניין סמוך, המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ-3 מ', וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. קו הבניין האחורי-צפוני שומר על 6 מ' בין התוספת ובין הבניין הקיים וכן כפי נוהל המחלקה נשמר 3 מ' מגבול החלקה עבור תוספות עתידיות בחלקה הסמוכה. קווי הבניין סומנו ע"י ע"ב כנדרש. יצוין כי בחזיתות הצידיות מוצג קו בניין המסומן בקו נקודה אדום אך הוא אינו הקו הנכון, יש לדייקו ע"פ המסומן ע"ג ההרמוניקה. ע"פ מדניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. לא התקבלה סכמה, ראה הרחבה בסעיף שטחים. כמו כן את קוי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד		

שרון אבני נידון עניין קביעת קוו הבנין: תקנון התכנית כפי שפורט לעיל קבע את המרווחים כאשר מדיניות האגף לעניין השמירה על מרווח של 6 מ' מהבנין הסמוך מחייבת חלוקה שווה כך שייקבע קוו בנין של 3 מ' בכל חלקה ע"מ לשמור על שוויון. במקרה הנוכחי ולאחר שיחה עם מתנאל ע"ב ובמידה ויציג לנו הוכחה שבתיקים קודמים בחלקה הנוכחית הופקו היתרי בניה עם קוו בנין שסומן במרווח קטן יותר מגבול החלקה אך כמובן שומר על המרחק של 6 מ' מבנין לבנין (כפי שכנראה מתברר מאחד התיקים שבדקנו בפגישה), לא תהיה לנו מניעה מלהמשיך באותו קוו הרי הוא מקיים את הוראות התכנית. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין 2023/5654 שהוגש מיום 27/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים לענין בינוי החורג בחזית מערבית. ע"פ סעיף 8 (5) שפורט לעיל: "בבנין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבנין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבנין..." החריגה מוצעת ע"ג בינוי המאושר בתיק מס' 1991/449.08 ע"כ אין מניעה לאשרו. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון נושא חישוב זכויות הבניה מול סעיף 8(ו)(5) בתקנון התכנית: זכויות הבניה כאמור בהוראות התכנית הנן פועל יוצא של אפשרויות הבניה הנקבעות ע"פ המרווחים המזעריים בהוראות. יש לבצע אבחנה בין סעיף 8(ו)(5) המאפשר חריגה מקוו בנין בהתאם לקונטור בנין קיים ואשר מתייחס לחריגה מקוו בנין בגבול סטיה ניכרת לבין קוו בנין/מרווחים המשמשים לחישוב זכויות הבניה . יש לציין שכך ההתנהלות באגף בתכנית זו וממשיכים באותה שיטה, כאשר חשוב לציין שקומת הקרקע הקיימת בחזית המערבית איננה מהווה חלק מהבנין המקורי, ראיה ע"כ תשריט הבית המשותף אשר הציג ע"ב על גבי הרמוניקת		

ההגשה. בכל זאת, ככל ויוכח שהחריגה מהמרווח של קומת הקרקע בחזית מערבית זו בוצעה ע"ס היתר בניה, אין בעיה בשימוש בסעיף 8(ו)5 לעניין החריגה מקוו בנין, אך הפרשנות שהציג עו"ד אבני בפגישה ואשר מהותה שסעיף זה מתייחס גם לחישוב זכויות הבניה איננה מקובלת על ר"צ ולצניעות דעתה הנה פרשנות מרחיקת לכת. יש לציין שגם בהיתרים קודמים ההתייחסות לנושא זה היתה דומה, כולל בהיתרים בבנין הנוכחי. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבנין שנקבעו בתכנית / חלקה זו $2x$ קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. ע"פ מדניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבנין $2x$ קומות, תחסיר את הבנין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט $2x$ קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. היתרה המתקבלת הינה השטח המותר לתוספת מעבר לשטח הדירות הקיימות. כאמור בסעיף קווי בנין שלעיל סומנו קווי הבנין כנדרש (למעט דיוק קוי הבנין הצידיים), אך לא הוצגה סכמה המשקפת את חישוב השטחים. יש להציג כנדרש. היות ומתנהלת בקשה נוספת המיוחסת לדירה בבנין נשוא הבקשה בתיק מס' 91/449.11 נושא השטח מובא בצורה עקרונית עבור בחינה גסה של השטחים המוצעים: סה"כ שטח בתחום קווי הבנין כ: $2 \times 557 = 1,114$ מ"ר שטח בנין קיים (ע"פ קונטור בנין קיים+ תשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) מ"ר $1,114 - 381.16 / 8 = 732.84$ – סה"כ יתרה מכח התב"ע. מ"ר $732.84 / 8 = 91.6$ שטח תוספת מותר לכל יח"ד מכח יתרת זכויות בתב"ע.		

(יצוין כי קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף) מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב בתיק מס' 91/449.11 מתקבל כי הבניה הקיימת בהיתר בחלקה אינה חורגת מהמותר מכח התב"ע. יש לצרף גם לתיק זה את הטבלה בצורה מפורטת בהתאם להערות המצורפות להרמוניקה a. דהיינו יתרה מכח התב"ע: 732.84 מ"ר סה"כ שטח תוספות בהיתרים כ- 566.55 מ"ר > 732.84 היות ואין חריגה בשטחים הקיימים ניתן לבקש גם הקלות כמותיות כפי שיפורט בהמשך. יצוין כי יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה. מעבר לכך על ע"ב ראשית להגיש תשריט בית משותף מלא לאגף. בחינת השטח המבוקש: לדירה נשואת הבקשה הופק היתר בניה בתיק מס' $1991/449.08$ ובו אושרו 90.48 מ"ר. דהינו קיימת למבקש יתרה מכח התב"ע בסה"כ של כ- 1.12 מ"ר $= 90.48 - 91.6$ התוספת המוצעת מבוקשת כאמור גם מכח הקלות כמותיות 6% ו- 2.5% אשר פורסמה לגביהן הקלה בהליך פתיחת הבקשה. להלן חישוב 6%: $7 \times 0.06 / 8 = 0.00525$ מ"ר להלן חישוב 2.5%: $2.9 = 0.025 / 8 \times 941$ $7 + 2.9 = 9.9$ מ"ר מכח הקלות כמותיות. יתרה + הקלות כמותיות: $9.9 + 1.12 = 11.02$ כ- 11.02 מ"ר סה"כ מוצע: 47.23 מ"ר > 11.02, ניתן לראות כי המוצע		

חורג מהמותר. היות וכך לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת. יצוין כי ככל ותצומצם התוספת יש לוודא כי קיים די שטח עבור עליה לקומה נוספת. השטח הנדרש כ- 14 מ"ר. על ע"ב לתת את תשומת הלב לנושא זה. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני לעניין שיטת חישוב זכויות הבניה רצועות / לפי המדיניות של האגף: ר"צ בחנתה את הנושא וכן שוחחה עם ע"ב מתנאל כך שלפי מה שהציג ככל הנראה ההיתרים שהופקו בחלקה כולם הסתמכו על חישוב ברצועות (ע"פ השיטה הישנה) היות וכך, וע"מ לא לגרום לעוול לדיירים ולפנים משורת הדין ניתן להמשיך באותה שיטה גם בבקשה הנוכחית. יש לציין שע"פ היתר קודם שהוצג בפגישה 1991/449.08 רשום שנותרו למבקש כ-7 מ"ר בלבד ולא עשרות מטרים כפי שהובן מעורכי הדין במהלך הפגישה. מדרגות קלות: בחזית צפונית מוצעות מדרגות קלות המובילות מקומת הקרקע לדירה נשואת הבקשה במפלס +2.80 מדרגות אלו מהוות כניסה חדשה לדירה כאשר הפתח הקיים מחדר המדרגות מוצע לאטימה. יצוין כי המדרגות מוצעות ע"ג שטח משותף כאשר בסעיף התימוכין הקנינים ניתן לראות כי התקבלו החתימות הנדרשות. כנוהל לא ניתן לאשר מדרגות קלות למעט מדרגות חילוץ, וגם אלו במבני ציבור וכו'. כמו כן מיקום המדרגות הינו מתוכנן בסמוך למדרגות הפנימיות המוצעות לקומה הנוספת, התכנון מהווה תקדים לפיצול הדירה ולא ניתן לאשר. כמו כן אמנם המדרגות מוצעות בתחום קוי הבניין אך כאמור לא ניתן לתכנן מפלדה, ובינוי עבור המדרגות אינו יאשר מבחינה חזותית.		

מעבר לכך כל בינוי יחוייב בחישוב השטח במניין שטחי הבניה העיקריים אשר כפי שפורט לעיל, לא קיימת יתרה ואף קיימת חריגה. יש להסיר את המדרגות מהבקשה. תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות אגף הרישוי: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הגשת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. קיזוז עובי קירות: ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות: שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה: מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ. חוות דעת תכנונית: לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא עבור בניין.		

חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת. 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: 2734 תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2734 תוקף 11/10/1981 אזור מגורים מיוחד 5 תכנית המתאר 62- כפיפות	28/05/2024	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: טרם דיון התקבלה פניה מע"ב ועו"ד שרון אבני אודות מס' סעיפים שנבחנו בבקשה. התקיימה פגישה עם ר"צ אשר תגובתה וסיכומה סרוק בא.א של הבקשה. הנושאים יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים. יצוין כי הפגישה התקיימה אודות בקשה ספציפית זו ולא ניתן להקיש לתיקים אחרים. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: קווי בניין: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1):		

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 6 מ' מחזית דרומית קדמית הפונה לרח' אנטיגנוס. שאר קווי הבניין סומנו ע"פ המפורט לעיל בסעיף קווי בניין וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות ניפחיות. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות: קו בניין צפוני – דרומי – 6 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצוין גם כאמור בהוראות התכנית) קו בניין מזרחי -ציד' – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין מערבי -ציד' – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין צפוני – אחורי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת. ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מטר, כאשר ע"פ מדיניות אגף רישוי בנוסף לשמירה על 6 מ' מבניין סמוך, המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ-3 מ', וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. קו הבניין האחורי -צפוני שומר על 6 מ' בין התוספת ובין		

הבניין הקיים וכן כפי נוהל המחלקה נשמר 3 מ' מגבול החלקה עבור תוספות עתידיות בחלקה הסמוכה. קווי הבניין סומנו ע"י ע"ב כנדרש. יצויין כי בחזיתות הצידיים מוצג קו בניין המסומן בקו נקודה אדום אך הוא אינו הקו הנכון, יש לדייקו ע"פ המסומן ע"ג ההרמוניקה. ע"פ מדיניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2×2 קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2×2 קומות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. לא התקבלה סכמה, ראה הרחבה בסעיף שטחים. כמו כן את קוי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון עניין קביעת קווי הבניין: תקנון התכנית כפי שפורט לעיל קבע את המרווחים כאשר מדיניות האגף לעניין השמירה על מרווח של 6 מ' מהבנין הסמוך מחייבת חלוקה שווה כך שייקבע קווי בנין של 3 מ' בכל חלקה ע"מ לשמור על שוויון. במקרה הנוכחי ולאחר שיחה עם מתנאל ע"ב ובמידה ויציג לנו הוכחה שבתיקים קודמים בחלקה הנוכחית הופקו היתרי בניה עם קווי בנין שסומן במרווח קטן יותר מגבול החלקה אך כמובן שומר על המרחק של 6 מ' מבנין לבנין (כפי שכנראה מתברר מאחד התיקים שבדקנו בפגישה), לא תהיה לנו מניעה מלהמשיך באותו קווי הרי הוא מקיים את הוראות התכנית. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5654 שהוגש מיום 27/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לענין בינוי החורג בחזית מערבית. ע"פ סעיף 8 5) שפורט לעיל: "בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין..."		

החריגה מוצעת ע"ג בינוי המאושר בתיק מס' 1991/449.08 ע"כ אין מניעה לאשרו. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון נושא חישוב זכויות הבניה מול סעיף 8(ו)(5) בתקנון התכנית: זכויות הבניה כאמור בהוראות התכנית הנן פועל יוצא של אפשרויות הבניה הנקבעות ע"פ המרווחים המזעריים בהוראות. יש לבצע אבחנה בין סעיף 8(ו)(5) המאפשר חריגה מקוו בנין בהתאם לקונטור בנין קיים ואשר מתייחס לחריגה מקוו בנין בגבול סטיה ניכרת לבין קוו בניין/מרווחים המשמשים לחישוב זכויות הבניה . יש לציין שכך ההתנהלות באגף בתכנית זו וממשיכים באותה שיטה, כאשר חשוב לציין שקומת הקרקע הקיימת בחזית המערבית איננה מהווה חלק מהבנין המקורי, ראייה ע"כ תשריט הבית המשותף אשר הציג ע"ב על גבי הרמוניקת ההגשה. בכל זאת, ככל ויוכח שהחריגה מהמרווח של קומת הקרקע בחזית מערבית זו בוצעה ע"ס היתר בניה, אין בעיה בשימוש בסעיף 8(ו)(5) לעניין החריגה מקוו בנין, אך הפרשנות שהציג עו"ד אבני בפגישה ואשר מהותה שסעיף זה מתייחס גם לחישוב זכויות הבניה איננה מקובלת על ר"צ ולצניעות דעתה הנה פרשנות מרחיקת לכת. יש לציין שגם בהיתרים קודמים ההתייחסות לנושא זה היתה דומה, כולל בהיתרים בבנין הנוכחי. מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני		

עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. הקומה מתחלקת תוך התיחסות לקו שוויון. חציה לתכנית צל בתת הקרקע עבור קומת הקרקע וחציה לקומה א' עבור תוספת בגג במפלס +5.60. התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך. מס' יח"ד: ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא הגדלה של מס' יח"ד. גובה בניה: גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס תקרתה מגיעה לגובה של +8.60 מ' + 110 ס"מ מעקה גג. פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה לחריגה בכ- 70 ס"מ מעבר ל 9 מ' המותרים. אין מניעה לאשר את הגובה המוצע. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.		

ע"פ מדניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין א 2 קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט א 2 קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. היתרה המתקבלת הינה השטח המותר לתוספת מעבר לשטח הדירות הקיימות. כאמור בסעיף קווי בניין שלעיל סומנו קווי הבנין כנדרש (למעט דיוק קוי הבניין הצידיים), אך לא הוצגה סכמה המשקפת את חישוב השטחים. יש להציג כנדרש. היות ומתנהלת בקשה נוספת המיוחסת לדירה בבנין נשוא הבקשה בתיק מס' 91/449.11 נושא השטח מובא בצורה עקרונית עבור בחינה גסה של השטחים המוצעים: סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: $2 \times 557 = 1,114$ מ"ר שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים+ תשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) מ"ר $732.84 = 1,114 - 381.16 / 8$ – סה"כ יתרה מכח התב"ע. מ"ר $91.6 = 732.84 / 8$ שטח תוספת מותר לכל יח"ד מכח יתרת זכויות בתב"ע. (יצוין כי קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף) מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב בתיק מס' 91/449.11 מתקבל כי הבניה הקיימת בהיתר בחלקה אינה חורגת מהמותר מכח התב"ע. יש לצרף גם לתיק זה את הטבלה בצורה מפורטת בהתאם להערות המצורפות להרמוניקה a. דהיינו יתרה מכח התב"ע: 732.84 מ"ר סה"כ שטח תוספות בהיתרים כ- 566.55 מ"ר > 732.84 היות ואין חריגה בשטחים הקיימים ניתן לבקש גם הקלות כמותיות כפי שיפורט בהמשך. יצוין כי יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה.		

מעבר לכך על ע"ב ראשית להגיש תשריט בית משותף מלא לאגף. בחינת השטח המבוקש: לדירה נשואת הבקשה הופק היתר בניה בתיק מס' 1991/449.08 ובו אושרו 90.48 מ"ר. דהינו קיימת למבקש יתרה מכח התב"ע בסה"כ של כ- 1.12 מ"ר = 90.48-91.6 התוספת המוצעת מבוקשת כאמור גם מכח הקלות כמותיות 6% ו- 2.5% אשר פורסמה לגביהן הקלה בהליך פתיחת הבקשה. להלן חישוב 6%: $941 * 0.06 / 8 = 7 \text{ מ"ר}$ להלן חישוב 2.5%: $941 * 0.025 / 8 = 2.9$ $9.9 = 2.9 + 7 \text{ מ"ר מכח הקלות כמותיות.}$ יתרה + הקלות כמותיות: $9.9 + 1.12 = 11.02$ כ- 11.02 מ"ר סה"כ מוצע: 47.23 מ"ר > 11.02 , ניתן לראות כי המוצע חורג מהמותר. היות וכך לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת. יצוין כי ככל ותצומצם התוספת יש לוודא כי קיים די שטח עבור עליה לקומה נוספת. השטח הנדרש כ- 14 מ"ר. על ע"ב לתת את תשומת הלב לנושא זה. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני לעניין שיטת חישוב זכויות הבניה רצועות / לפי המדיניות של האגף: ר"צ בחנתה את הנושא וכן שוחחה עם ע"ב מתנאל כך שלפי מה שהציג ככל הנראה ההיתרים שהופקו בחלקה כולם הסתמכו על חישוב ברצועות (ע"פ השיטה הישנה) היות וכך, וע"מ לא לגרום לעוול לדיירים ולפנים משורת הדין ניתן להמשיך באותה שיטה גם בבקשה הנוכחית. יש לציין שע"פ היתר קודם שהוצג בפגישה 1991/449.08		

רשום שנותרו למבקש כ-7 מ"ר בלבד ולא עשרות מטרים כפי שהובן מעורכי הדין במהלך הפגישה. ש. שירות: לא מוצעים בבקשה שטחי שירות. מדרגות קלות: בחזית צפונית מוצעות מדרגות קלות המובילות מקומת הקרקע לדירה נשואת הבקשה במפלס +2.80 מדרגות אלו מהוות כניסה חדשה לדירה כאשר הפתח הקיים מחדר המדרגות מוצע לאטימה. יצוין כי המדרגות מוצעות ע"ג שטח משותף כאשר בסעיף התימוכין הקנינים ניתן לראות כי התקבלו החתימות הנדרשות. כנוהל לא ניתן לאשר מדרגות קלות למעט מדרגות חילוץ, וגם אלו במבני ציבור וכו'. כמו כן מיקום המדרגות הינו מתוכנן בסמוך למדרגות הפנימיות המוצעות לקומה הנוספת, התכנון מהווה תקדים לפיצול הדירה ולא ניתן לאשרן. כמו כן אמנם המדרגות מוצעות בתחום קוי הבניין אך כאמור לא ניתן לתכנן מפלדה, ובינוי עבור המדרגות אינו יאושר מבחינה חזותית. מעבר לכך כל בינוי יחוייב בחישוב השטח במניין שטחי הבניה העיקריים אשר כפי שפורט לעיל, לא קיימת יתרה ואף קיימת חריגה. יש להסיר את המדרגות מהבקשה. מרפסות גג: קומה ב' מפלס +5.60 מוצעת מרפסת גג בשטח של כ – 10.06 מ"ר. המרפסת פונה לכיוון חזית דרומית, מוצעת בתחום קווי הבניין וחושבה במניין שטח שירות למרפסות גג.		

כמו כן המרפסת מוצעת ע"ג בינוי המאושר בהיתר בתיק מס' 1991/449.08. תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות אגף הרישוי: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הגשת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה - תימוכין קניינים: מבוקשת הקלה לניוד זכויות עבור קומה שלישית דהיינו שימוש בשטח משותף יש לקבל את הסכמת שכנים 2/3 מבעלי הזכויות בנכס המשותף. בבניין נשוא הבקשה קיימות 2 כניסות אשר בכל כניסה 4 תתי חלקות דהיינו 8 דיירים. ע"פ ההנחיות בבניה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. (בבניין מרובה כניסות) לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. במקרה זה 2/3 מ 8 תתי חלקות = 5. ע"פ נתוני המערכת בטופס 1 המצורף בארכיב נמצא כי קיימות 5 חתימות מלבד הבמקש. הבקשה עומדת בתימוכין הקניינים הנדרשים עבור בניה בשטח משותף. איחוד / חלוקה: ע"פ תיק המידע בסעיף 11: יש להתייחס לחלקות 24 ו- 142 בגוש 30143 כיחידה		

רשומה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף. אכן חישוב הקלות כמותיות חושב מאיחוד החלקות בסה"כ של כ- 941 מ"ר. קיזוז עובי קירות: ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות: שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה: מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ. חוות דעת תכנונית: לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא עבור בניין. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת.		

תנאים לדין: איכות הסביבה –בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 21/12/2023 ע"י כהנא ענבל סב'. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר לשתי הקומות המותרות הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 0.7 מ"מ מעבר ל 9 המותרים הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א"מ לקומה ב"מ הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתוכניות שהופקדו עד לתאריך 1.8.89 הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה בתוכניות שהופקדו עד לתאריך 1.8.89	14/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומוצעת תוספת אשר חורגת מהיתרה הקיימת כאשר לא נימצא מקור זכויות לחריגה.

מעבר לכך נושא השטחים לא הוצג כנידרש ע"פ מדניות האגף.

כמו כן מוצע פתח חליפי לדירה כאשר הגישה אליו הינה ממדרגות פלדה אשר לא ניתנות לאישור כנוהל אגפי (למעט מדרגות חירום) וכן לא התקבל הסבר המצדיק את שינוי הפתח המבוקש.

ראה הרחבה בפירוט מטה.

מעבר לכך מובא להכרעת הוועדה נושא חיפוי האבן באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת.

יצוין כי טרם דיון התקבלה פניה מע"ב ועו"ד שרון אבני אודות מס' סעיפים שנבחנו בבקשה.

התקיימה פגישה עם ר"צ אשר תגובתה וסיכומה סרוק בא.א של הבקשה.

הנושאים יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים.

יצוין כי הפגישה התקיימה אודות בקשה ספציפית זו ולא ניתן להקיש לתיקים אחרים.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'.

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ'

מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ)

על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...

לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 6 מ' מחזית דרומית קדמית הפונה לרח' אנטיגנוס.

שאר קווי הבניין סומנו ע"פ המפורט לעיל בסעיף קווי בניין וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות ניפחיות.

להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות:

קו בניין צפוני – דרומי – 6 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצוין גם כאמור בהוראות התכנית)

קו בניין מזרחי-צדי – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדיניות מהנדס עיר.

קו בניין מערבי-צדי – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדיניות מהנדס עיר.

קו בניין צפוני – אחורי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת.

ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו
6 מ

מטר, כאשר ע"פ מדיניות אגף רישוי בנוסף לשמירה על 6 מ' מבניין סמוך, המרחק מגבול החלקה

לא יפחת מ-3 מ', וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה.

קו הבניין האחורי-צפוני שומר על 6 מ' בין התוספת ובין הבניין הקיים וכן כפי נוהל המחלקה

נשמר 3 מ' מגבול החלקה עבור תוספות עתידיות בחלקה הסמוכה.

קווי הבניין סומנו ע"י ע"ב כנדרש.

יצוין כי בחזיתות הצידיות מוצג קו בניין המסומן בקו נקודה אדום אך הוא אינו הקו הנכון, יש לדייקו ע"פ המסומן ע"ג ההרמוניקה.

ע"פ מדיניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.

לא התקבלה סכמה, ראה הרחבה בסעיף שטחים.

כמו כן את קו המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו.

מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון עניין קביעת קווי הבנין:

תקנון התכנית כפי שפורט לעיל קבע את המרווחים כאשר מדיניות האגף לעניין השמירה על מרווח של 6 מ' מהבנין הסמוך מחייבת חלוקה שווה כך שייקבע קווי בנין של 3 מ' בכל חלקה ע"מ לשמור על שוויון.

במקרה הנוכחי ולאחר שיחה עם מתנאל ע"ב ובמידה ויציג לנו הוכחה שבתיקים קודמים

בחלקה הנוכחית הופקו היתרי בניה עם קוו בנין שסומן במרווח קטן יותר מגבול החלקה אך כמובן שומר על המרחק של 6 מ' מבנין לבנין (כפי שכנראה מתברר מאחד התיקים שבדקנו בפגישה),

לא תהיה לנו מניעה מלהמשיך באותו קוו הרי הוא מקיים את הוראות התכנית.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5654 שהוגש מיום 27/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לענין בינוי החורג בחזית מערבית.

ע"פ סעיף 8(5) שפורט לעיל: "בבנין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין..."

החריגה מוצעת ע"ג בינוי המאושר בתיק מס' 1991/449.08 ע"כ אין מניעה לאשרו.

מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון נושא חישוב זכויות הבניה מול סעיף 8(ו)(5) בתקנון התכנית:

זכויות הבניה כאמור בהוראות התכנית הנן פועל יוצא של אפשרויות הבניה הנקבעות ע"פ המרווחים המזעריים בהוראות.

יש לבצע אבחנה בין סעיף 8(ו)(5) המאפשר חריגה מקוו בנין בהתאם לקונטור בנין קיים ואשר מתייחס לחריגה מקוו בנין בגבול סטיה ניכרת

לבין קוו בניין/מרווחים המשמשים לחישוב זכויות הבניה .

יש לציין שכך ההתנהלות באגף בתכנית זו וממשיכים באותה שיטה, כאשר חשוב לציין שקומת הקרקע הקיימת בחזית המערבית איננה מהווה חלק מהבנין המקורי, ראייה ע"כ תשריט הבית המשותף אשר הציג ע"ב על גבי הרמוניקת ההגשה.

בכל זאת, ככל ויוכח שהחריגה מהמרווח של קומת הקרקע בחזית מערבית זו בוצעה ע"ס היתר בניה, אין בעיה בשימוש בסעיף 8(ו)(5) לעניין החריגה מקוו בנין, אך הפרשנות שהציג עו"ד אבני בפגישה ואשר מהותה שסעיף זה מתייחס גם לחישוב זכויות הבניה איננה מקובלת על ר"צ ולצניעות דעתה הנה פרשנות מרחיקת לכת.

יש לציין שגם בהיתרים קודמים ההתייחסות לנושא זה היתה דומה, כולל בהיתרים בבניין הנוכחי.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין

שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

ע"פ מדניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין

x 2 קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט x 2 קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.

היתרה המתקבלת הינה השטח המותר לתוספת מעבר לשטח הדירות הקיימות.

כאמור בסעיף קווי בניין שלעיל סומנו קווי הבנין כנדרש (למעט דיוק קוי הבניין הצידיים), אך לא הוצגה סכמה המשקפת את חישוב השטחים. יש להציג כנדרש.

היות ומתנהלת בקשה נוספת המיוחסת לדירה בבניין נשוא הבקשה בתיק מס' 91/449.11 נושא השטח מובא בצורה עקרונית עבור בחינה גסה של השטחים המוצעים:

סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: $1,114 = 2 \times 557$ מ"ר

שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים + תשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר (ב 2 קומות קיימות)

מ"ר $1,114 - 381.16 / 8 = 732.84$ – סה"כ יתרה מכח התב"ע.

מ"ר $732.84 / 8 = 91.6$ שטח תוספת מותר לכל יח"ד מכח יתרת זכויות בתב"ע.

(יצוין כי קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף)

מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב בתיק מס' 91/449.11 מתקבל כי הבניה הקיימת בהיתר בחלקה אינה חורגת מהמותר מכח התב"ע.

יש לצרף גם לתיק זה את הטבלה בצורה מפורטת בהתאם להערות המצורפות להרמוניקה a.

דהיינו יתרה מכח התב"ע: 732.84 מ"ר

סה"כ שטח תוספות בהיתרים כ- 566.55 מ"ר $732.84 >$

היות ואין חריגה בשטחים הקיימים ניתן לבקש גם הקלות כמותיות כפי שיפורט בהמשך.

יצוין כי יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה.

מעבר לכך על ע"ב ראשית להגיש תשריט בית משותף מלא לאגף.

בחינת השטח המבוקש:

לדירה נשואת הבקשה הופק היתר בניה בתיק מס' 1991/449.08 ובו אושרו 90.48 מ"ר.

דהינו קיימת למבקש יתרה מכח התב"ע בסה"כ של כ- 1.12 מ"ר $91.6 - 90.48 =$

התוספת המוצעת מבוקשת כאמור גם מכח הקלות כמותיות 6% ו-2.5% אשר פורסמה לגביהן הקלה בהליך פתיחת הבקשה.

להלן חישוב 6%:

$$0.06/8 \times 941 = 7 \text{ מ"ר}$$

להלן חישוב 2.5%:

$$0.025/8 \times 941 = 2.9$$

$$2.9 + 9.9 = 12.8 \text{ מ"ר מכח הקלות כמותיות.}$$

$$12.8 + 9.9 = 22.7 \text{ מ"ר כ- } 11.02 \text{ מ"ר}$$

סה"כ מוצע: 47.23 מ"ר > 11.02 , ניתן לראות כי המוצע חורג מהמותר.

היות וכך לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת.

יצוין כי ככל ותצומצם התוספת יש לוודא כי קיים די שטח עבור עליה לקומה נוספת. השטח הנדרש כ- 14 מ"ר.

על ע"ב לתת את תשומת הלב לנושא זה.

מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני לעניין שיטת חישוב זכויות הבניה רצועות / לפי המדיניות של האגף:

ר"צ בחנתה את הנושא וכן שוחחה עם ע"ב מתנאל כך שלפי מה שהציג ככל הנראה ההיתרים שהופקו בחלקה כולם הסתמכו על חישוב ברצועות (ע"פ השיטה הישנה) היות וכך, וע"מ לא לגרום לעוול לדיירים ולפנים משורת הדין ניתן להמשיך באותה שיטה גם בבקשה הנוכחית.

יש לציין שע"פ היתר קודם שהוצג בפגישה 1991/449.08 רשום שנותרו למבקש כ-7 מ"ר בלבד ולא עשרות מטרים כפי שהובן מעורכי הדין במהלך הפגישה.

מדרגות קלות:

בחזית צפונית מוצעות מדרגות קלות המובילות מקומת הקרקע לדירה נשואת הבקשה במפלס +2.80

מדרגות אלו מהוות כניסה חדשה לדירה כאשר הפתח הקיים מחדר המדרגות מוצע לאטימה.

יצוין כי המדרגות מוצעות ע"ג שטח משותף כאשר בסעיף התימוכין הקנינים ניתן לראות כי התקבלו החתימות הנדרשות.

כנוהל לא ניתן לאשר מדרגות קלות למעט מדרגות חילוץ, וגם אלו במבני ציבור וכו'.

כמו כן מיקום המדרגות הינו מתוכנן בסמוך למדרגות הפנימיות המוצעות לקומה הנוספת, התכנון מהווה תקדים לפיצול הדירה ולא ניתן לאשרן.

כמו כן אמנם המדרגות מוצעות בתחום קוי הבניין אך כאמור לא ניתן לתכנן מפלדה, ובינוי עבור המדרגות אינו יאושר מבחינה חזותית.

מעבר לכך כל בינוי יחוייב בחישוב השטח במניין שטחי הבניה העיקריים אשר כפי שפורט לעיל, לא קיימת יתרה ואף קיימת חריגה.

יש להסיר את המדרגות מהבקשה.

תכנית צל לתב"ע נפחית:

ע"פ מדניות אגף הרישוי: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'.

לאחר הגשת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח.

קיזוז עובי קירות:

ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות:

שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) –

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ .

מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ .

שיטה יבשה:

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ .

מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ.

חוות דעת תכנונית:

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא עבור בניין.

חומרי בניה:

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי.

נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת.

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 לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>1991/0064.07</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לפי תב"ע מאושרת 3239 כולל ח.מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אידה יחזקאל מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	לוי שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

מעגלי יבנה 3, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	163	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3159	תחילת תוקף	26/12/1984	za73		

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין מגורים בן 3 קומות. לבניין 2 כניסות .

ברחוב מעגלי יבנה 3 גוננים, גוש: 30173, חלקה: 206.

מצב מוצע:

עבור דירה מס' 3 :

לכיוון חזית מערבית מבוקשת תוספת בניה תואמת נספח תכנית א3239.

לכיוון חזית מזרחית מוצעת תוספת הכוללת ח. מחוזק אשר אמנם אינה תואם נספח במדויק אך מתוכננת בתחום התוספת שמכח התב"ע. ראה הרחבה בסעיף שטחים.

פרסום הקלות:

במסגרת פתיחת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 21/09/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

לאחר דיון הופנה התיק לפרסום חוזר אודות שלביות.

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 206.

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

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
29/05/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3239א תחילת תוקף:

20/05/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 דברי הסבר: התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 12/02/2024 וקוד ההחלטה היה לפרסם ע"פ סעיף 149 וזאת היות ולא קיימת עמידה בשלביות הביצוע הנדרשת בהוראות התב"ע. טרם הפנית התיק לביצוע הליך הפרסום הנדרש התקבלה הרמוניקה מתוקנת ע"פ החלטת וועדה והערות הרמוניקה a. התיק הופנה לפרסום בתאריך 08/04/2024 תאריך תום תוקף מועד התנגדויות 28/05/2024 וע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. להן התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים: שלביות ביצוע: ע"פ סעיף ב ז: "הבניה תבוצע בשלבים. כל קומה תבוצע בשלב אחד בהינף אחד." מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כאשר כלל התוספות המוצגות כמוצע בנספח הבינוי קיימות בקומה, חלקן מאושרות בהיתר / בתהליך היתר ולחלקן לא נמצא היתר ונדרש להכשירן. היות ולא נמצאו היתרים לכלל התוספות (כדוגמת התוספת הקיימת לדירה מס' 1+2 בחזית מערבית) לא קיימת עמידה בשלביות הנדרשת בתב"ע ויש לחזור ולפרסם אודות בניה בשלבים בשונה מהוראות התכנית. מעבר לכך יש לסמן ע"ג התוספות הקיימות את מס' תיק ההיתר במידה ויש או לסמן להריסה "לא נמצא היתר, לא כלול בבקשה" לתוספות שלא נימצא היתר אודותן. את הבנוי הקיים ללא היתר של המבקש יש להכשיר או לסמן להריסה כתנאי להיתר כדוגמת הסככה הקיימת בחזית מערבית.		

יצויין כי במידה וימצאו כלל ההיתרים לתוספות המוצעות מכח התב"ע לא יידרש פרסום הקלה. לא נמצאו היתרים לתוספות הקיימות וע"כ התיק הופנה לפרסום כאשר התוספות מסומנות בצהוב וכך שאר עבירות הבניה. עבירת הבניה של המבקש – הסככה בחזית מערבית סומנה להריסה ונוסף תנאי לקבלת היתר. ש. עיקרי: יצויין כי הפירים המסומנים בתכנית אינם תואמים את המוצג בנספח התב"ע . יש להתאים לתב"ע או להציג היתר לשינוי. – הפירים תוקנו וכעת תואמים את נספח התב"ע. ממ"ד: ע"פ נספח מס' 1 קיים ממ"ד בחזית מזרחית עבור כלל הדיירים. ע"פ נספח חישוב השטחים ניתן לראות כי התב"ע נותנת התיחסות של 5 מ"ר עבור הממ"ד כפי התקנות דאז של פיקוד העורף והשאר מחושב כש. עיקרי. היות וכיום דרישות פיקוד העורף עודכנו וכעת חדר מוגן שטחו יהיה 9 מ"ר נטו ניתן לחשב את הממ"ד המוצע בשטח של עד 9 מ"ר + קירות במניין שטחי השירות. – הממ"ד מחושב במלואו במניין שטחי השירות כנדרש. חומרי בניה: ע"פ סעיף 9 ה : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו גוון סיתות וכיחול אבן הבניין החדש. יש לציון סוג החיפוי ע"פ הנחיות התב"ע. – צויין כנידרש.		
הקלה משלביות הביצוע, בניה שאיננה בהינף אחד לקומה.	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי

אודות שלביות הביצוע.

ראה הרחבה מטה.

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף ב ז: "הבניה תבוצע בשלבים. כל קומה תבוצע בשלב אחד בהינף אחד."

מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כאשר כלל התוספות המוצגות כמוצע בנספח הבינוי קיימות בקומה,

חלקן מאושרות בהיתר / בתהליך היתר ולחלקן לא נמצא היתר ונדרש להכשיר.

היות ולא נמצאו היתרים לכלל התוספות (כדוגמת התוספת הקיימת לדירה מס' 1+2 בחזית מערבית)

לא קיימת עמידה בשלביות הנדרשת בתב"ע ויש לחזור ולפרסם אודות בניה בשלבים בשונה מהוראות התכנית.

מעבר לכך יש לסמן ע"ג התוספות הקיימות את מס' תיק ההיתר במידה ויש או לסמן להריסה "לא נמצא היתר, לא כלול בבקשה" לתוספות שלא נמצא היתר אודותן.

את הבנוי הקיים ללא היתר של המבקש יש להכשיר או לסמן להריסה כתנאי להיתר כדוגמת הסכנה הקיימת בחזית מערבית.

יצוין כי במידה וימצאו כלל ההיתרים לתוספות המוצעות מכח התב"ע לא יידרש פרסום הקלה.

כמו כן ע"ג המדידה מוצגות מדרגות בחזית מזרחית. לא מובן להיכן מובילות, לאיזה דירה משוייכות והאם קיימות בהיתר, במידה ולא נמצא היתר יש לסמן גם אותן להריסה.

ש. עיקרי:

הפירים המסומנים בתכנית אינם תואמים את המוצג בנספח התב"ע .

יש להתאים לתב"ע או להציג היתר לשינוי.

ממ"ד: ע"פ נספח מס' 1 קיים ממ"ד בחזית מזרחית עבור כלל הדיירים. ע"פ נספח חישוב השטחים ניתן לראות כי התב"ע נותנת התיחסות של 5 מ"ר עבור הממ"ד כפי התקנות דאז של פיקוד העורף והשאר מחושב כש. עיקרי. היות וכיום דרישות פיקוד העורף עודכנו וכעת חדר מוגן שטחו יהיה 9 מ"ר נטו ניתן לחשב את הממ"ד המוצע בשטח של עד 9 מ"ר + קירות במניין שטחי השירות. חומרי בניה: ע"פ סעיף 9 ה : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו גוון סיתות וכיחול אבן הבניין החדש. יש לציין סוג החיפוי ע"פ הנחיות התב"ע. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3239א תחילת תוקף: 20/05/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:	01/02/2024	חוות דעת תכנונית

3239 א תוקף 20/05/2003 אזור מגורים 2 תכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. תשריט / נספח בינוי: קיים תשריט בקנ"מ 1:250 קיים נספח מפורט בקנ"מ 1:100 . הנספח שותק. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף ב ז: "הבניה תבוצע בשלבים. כל קומה תבוצע בשלב אחד בהינף אחד." מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כאשר כלל התוספות המוצגות כמוצע בנספח הבינוי קיימות בקומה, חלקן מאושרות בהיתר ולחלקן לא נמצא היתר ונדרש להכשירן. היות ולא נמצאו היתרים לכלל התוספות (כדוגמת התוספת הקיימת דלריה מס' 1+2 בחזית מערבית) לא קיימת עמידה בשלביות הנדרשת בתב"ע ויש לחזור ולפרסם אודות בניה בשלבים בשונה מהוראות התכנית. מעבר לכך יש לסמן ע"ג התוספות הקיימות את מס' תיק ההיתר במידה ויש או לסמן להריסה "לא נמצא היתר, לא כלול בבקשה" לתוספות שלא נימצא היתר אודותן. את הבנוי הקיים ללא היתר של המבקש יש להכשיר או לסמן להריסה כתנאי להיתר כדוגמת הסככה הקיימת בחזית מערבית.		

יצוין כי במידה וימצאו כלל ההיתרים לתוספות המוצעות מכח התב"ע לא יידרש פרסום הקלה. כמו כן ע"ג המדידה מוצגות מדרגות בחזית מזרחית. לא מובן להיכן מובילות, לאיזה דירה משוייכות והאם קיימות בהיתר, במידה ולא נמצא היתר יש לסמן גם אותן להריסה. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/7175 שהוגש מיום 25/012/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. התוספת מוצעת בתחום קונטור נספח הבינוי. מס' קומות/ גובה / מס' יח"ד: ע"פ סעיף 9(ג) בהוראות התכנית מס' הקומות המירבי יהיה 3 קומות מעל קומת מחסנים. ע"פ הוראות תכנית סעיף 9(ד) מס' יח"ד המירבי יהיה 8 יח"ד. ע"פ סעיף 9(ג) גובה הבניין יהא כמצוין בנספח מס' 1. מוצעת תוספת המשכית לדירה קיימת. אין נגיעה בגובה הבניה, במס' יח"ד ובמס' הקומות. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית בטבלה 5 שטחי הבניה יהיו 1300 מ"ר. (עיקרי + שירות) סה"כ עיקרי מעל הקרקע: 1100 מ"ר הערות לטבלה 5: "השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים		

בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה." מוצעת הכשרת בניה קיימת. חלק מהמבוקש מוצג בנספח התב"ע כקיים. כפי שפורט לעיל השטחים הכלולים בטבלה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין, דהיינו התב"ע כללה בשטחים שנתנה גם את השטח המוצג כקיים וגם את השטח המוצג כמוצע. מעבר לכך התבצע בדיקה נוספת מול סה"כ המתקבל בנספח השטחים הסטטורי של התב"ע לעניין השטחים העיקריים לבין סה"כ בטבלה 5. מבדיקת השטח המתקבל בנספח השטחים התואם את נספח הבינוי ואת המוצג ע"ג ההרמוניקה סה"כ שטח עיקרי: 1,083.01 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע ע"פ טבלה 5: 1100 מ"ר ניתן לראות כי טבלה 5 נתנה יותר שטח אף מאשר נספח חישוב השטחים. היות וכך ניתן להסיק כי התב"ע בשטחים שנתנה כללה גם את המוצג כקיים בנספח (שמבוקש כעת להכשרה ותואם את נספח הבינוי / שטחים) וגם את המוצג כמוצע בנספח. סה"כ שטח עיקרי מוצע: 67.35 מ"ר השטח מוצע כאמור בקונטור קווי הבניין ותואם את נספח הבינוי. אין מניעה לאשר. יצוין כי הפירים המסומנים בתכנית אינם תואמים את המוצג בנספח התב"ע . יש להתאים לתב"ע או להציג היתר לשינוי. ש. שירות: לא מוצע שטח שירות בבקשה. יצוין כי התב"ע נותנת שטח שירות לממ"ד. יפורט בסעיף ח. מחוזק.		

ממ"ד: ע"פ נספח מס' 1 קיים ממ"ד בחזית מזרחית עבור כלל הדיירים. ע"פ נספח חישוב השטחים ניתן לראות כי התב"ע נותנת התיחסות של 5 מ"ר עבור הממ"ד כפי התקנות דאז של פיקוד העורף והשאר מחושב כש. עיקרי. היות וכיום דרישות פיקוד העורף עודכנו וכעת חדר מוגן שטחו יהיה 9 מ"ר נטו ניתן לחשב את הממ"ד המוצע בשטח של עד 9 מ"ר + קירות במניין שטחי השירות. יצוין עוד כי הממ"ד מוצע בשונה מנספח הבינוי אשר כאמור שותק. אך היות והנספח אינו מחייב לנושא ספציפי והשינוי הוא פנימי לחלוטין, וכן השינוי מתוכנן בתחום התוספת של המבקש בלבד ואינו פוגע בשטחים משותפים, לא נדרש לצאת לפרסום אודות הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. חומרי בניה: ע"פ סעיף 9 ה : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו גוון סיתות וכיחול אבן הבניין החדש. יש לציין סוג החיפוי ע"פ הנחיות התב"ע. תנאים לדיון: איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 12/12/2023 ע"י כהן איתמר שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 22/10/2023 ע"י עינבל כהנה. נוספה הערה: "אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים" יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		

אודות שלביות הביצוע. ראה הרחבה מטה. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף ב ז: "הבניה תבוצע בשלבים. כל קומה תבוצע בשלב אחד בהינף אחד." מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כאשר כלל התוספות המוצגות כמוצע בנספח הבינוי קיימות בקומה, חלקן מאושרות בהיתר / בתהליך היתר ולחלקן לא נמצא היתר ונדרש להכשירן. היות ולא נמצאו היתרים לכלל התוספות (כדוגמת התוספת הקיימת לדירה מס' 1+2 בחזית מערבית) לא קיימת עמידה בשלביות הנדרשת בתב"ע ויש לחזור ולפרסם אודות בניה בשלבים בשונה מהוראות התכנית. מעבר לכך יש לסמן ע"ג התוספות הקיימות את מס' תיק ההיתר במידה ויש או לסמן להריסה "לא נמצא היתר, לא כלול בבקשה" לתוספות שלא נימצא היתר אודותן. את הבנוי הקיים ללא היתר של המבקש יש להכשיר או לסמן להריסה כתנאי להיתר כדוגמאת הסככה הקיימת בחזית מערבית. יצוין כי במידה וימצאו כלל ההיתרים לתוספות המוצעות מכח התב"ע לא יידרש פרסום הקלה. כמו כן ע"ג המדידה מוצגות מדרגות בחזית מזרחית. לא מובן להיכן מובילות, לאיזה דירה משוייכות והאם קיימות בהיתר, במידה ולא נמצא היתר יש לסמן גם אותן להריסה. ש. עיקרי: הפירים המסומנים בתכנית אינם תואמים את המוצג בנספח התב"ע .	01/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

יש להתאים לתב"ע או להציג היתר לשינוי. ממ"ד: ע"פ נספח מס' 1 קיים ממ"ד בחזית מזרחית עבור כלל הדיירים. ע"פ נספח חישוב השטחים ניתן לראות כי התב"ע נותנת התיחסות של 5 מ"ר עבור הממ"ד כפי התקנות דאז של פיקוד העורף והשאר מחושב כש. עיקרי. היות וכיום דרישות פיקוד העורף עודכנו וכעת חדר מוגן שטחו יהיה 9 מ"ר נטו ניתן לחשב את הממ"ד המוצע בשטח של עד 9 מ"ר + קירות במניין שטחי השירות. חומרי בניה: ע"פ סעיף 9 ה : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו גוון סיתות וכיחול אבן הבניין החדש. יש לציין סוג החיפוי ע"פ הנחיות התב"ע. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
	24/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הריסת הסככה בחזית מערבית השייכת למבקש	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	1987/0672.11
מספר סידורי	33

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לובטון רחל איילה
עורך הבקשה	רומן נעמי
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הנוטרים 20, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30169ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3513	תחילת תוקף	13/04/1988			
3513	תחילת תוקף	13/04/1988	24	אזור מגורים מיוחד	1213
4862	תחילת תוקף	12/06/1996			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין מגורים בן 2 קומות, לבניין 3 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות סה"כ 12 יח"ד.

הבניין הינו ברחוב הנוטרים 20, גוש: 30169, חלקה: 24.

מצב מוצע:

בפתיחת הבקשה עוצע עבור דירה משפ' לובטון במפלס +2.85:
תוספת בניה לכיוון חזית צפונית ודרומית וכן תוספת קומה חלקית במפלס +5.75.
בתוספת נכלל ממ"ד מרפסות גג ומרפסת שירות.

לאחר החלטת הוועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת:
תוספת קומה במפלס +5.75. הקומה כוללת תוספת שטח עיקרי , ח. מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה 6% משטח החלקה

השלמת גג 5%

הקלה בסוג חיפוי האבן בחזית הדרומית אבן מרובעת מסותתת במקום אבן פראית

הקלה בתוספת קומה שניה לדירה

הקלה מקו בניין מזרחי ומערבי לתוספת

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 16/05/2023

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

יצוין כי ניתן להסיר את ההקלה אודות 5% השלמת גג היות והבקשה איננה מבוקשת מכח זכויות אלו.

כנ"ל לעניין הקלה מקו בניין מזרחי ומערבי היות וכעת התוספת מבוקשת ע"ג הגג הקיים.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 24.

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

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
הקלות: יצוין כי ניתן להסיר את ההקלה אודות 5% השלמת גג היות והבקשה איננה מבוקשת מכח זכויות אלו. כנ"ל לעניין הקלה מקו בניין מזרחי ומערבי היות וכעת התוספת מבוקשת ע"ג הגג הקיים. ממ"ד / ח. מחוזק: יש לציין ע"ג ההרמוניקה ח. מחוזק במקום ממ"ד. חוות דעת תכנונית: יש להגיש כתנאי לגורמים היתר בניה מקורי למבנה / תצ"א / תשריט רלוונטי עבור הוכחת בניה בהיתר. קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 9(ו) לא תותר הקמת דודי שמש ואנטנות על גגות התוספות. יש לתת התיחסות לסעיף זה ולהציע פתרון למערכות המסומנות על הגג.	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3513 תחילת תוקף:	03/06/2024 חוות דעת תכנונית

04/1988 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בועדת משנה מתאריך 05/09/2023 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. ע"פ החלטת הוועדה התיק נדחה היות ומוצעת תוספת אשר לא עומדת בשלביות הביצוע ומבחינת הדרג המקצועי לא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות לעניין 5% השלמת דירת גג ותוספת קומה. מעבר לכך התוספת מבוקשת ע"ג בינוי קיים אשר לא נמצא אודותיו היתר בניה. כמו כן מבוקשת הקלה כמותית 6% אשר איננה חושבה כנדרש. מעבר לכך נמצאו ליקויים בעריכת ההרמוניקה אשר מקשים על בחינת הבקשה. לאחר קבלת החלטת הוועדה התקיימו מס' פגישות עם ע"ב בהן לובנו סעיפי השטחים, נידוד הזכויות והשלביות הנדרשת. הוגשה הרמוניקה הכוללת תוספת בניה ע"ג הגג הקיים בלבד ואשר מקור זכויותיה הן מכח התב"ע + 6% הקלה כמותית + ח. מחוזק. כמו כן התקבל היתר לבינוי הקיים בקומת הקרקע בתיק מס' 1987/672.7. להלן התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים: שלביות ביצוע: תכנית מס' 3513 כוללת התיחסות בשלביות כדלהן: סעיף 9. (ב) "תנאי הוצאת היתר בניה בשלבים תהיה בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה." סעיף 9(ג) התוספת החדשה שתוכננה על גג תוספות		

הקיימות תהיה זהה בשטח ובצורת חזיתה לצורת חזיתות תוספות קיימות" בפתיחת הבקשה הוצעה תוספת במפלס +2.85 ע"ג בינוי קיים בקומת הקרקע וכן תוספת קומה חלקית הכוללת גג רעפים. כמו כן לא נמצא היתר לתוספת הקיימת בקומת הקרקע . התוספת אינה תוכננה כזהה לקיים בקומת הקרקע וגג הרעפים שהוצע אינו עלה בקנה אחד לקיים. היות וכך לא התקיימה עמידה בשלביות. כעת לאחר תיקון התכנית מוצע גג שטוח המשתווה למבנה הקיים והתוספות הקיימות שבבניין. וכן מוצגת תכנית צל עתידית המהווה עמידה בשלביות הנדרשת. כתנאי לגורמים נדרש לקבל את הסכמת הפוזטיבית של בעלי הדירות אליהן מיוחסת תכנית הצל. יצויין כי ע"פ דברי ע"ב שכנים אלו נתנו את הסכמתם בפתיחת הבקשה לתוספת קומה אשר כעת שונתה במעט אך עיקרה נותר כבתחילה. מס' קומות: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת התיחסות למס' קומות. בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה מס' הקומות המקסימלי הינו 2 קומות. ניתן לבקש בהקלה תוספת קומה מכח תקנות סטיה ניכרת. פורסמה הקלה המבוקשת בפתיחת הבקשה אך ההקלה אינה היתה מקובל על הצוות המקצועי בשל מקור זכויותיה (5% השלמת גג) וכן בשל שלביות הביצוע שפורטה לעיל. לאחר תיקון הבקשה כנדרש ע"פ השלביות המפורטת לעיל וצמצום מקור הזכויות למותר מכח התב"ע ו-6% בלבד מתקבלת עמידה במס' הקומות. גובה בניה: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת התיחסות אודות גובה המבנה.		

בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה גובה מקסימלי למבנה הינו 9 מ'. בפתיחת הבקשה הוצעה תוספת קומה הכללה גג רעפים אשר גובהו המקסמלי המוצע הינו 10.60 מ'. כעת לאחר תיקון הבקשה מוצעת תוספת אשר מקסימום גובהה הינו 9 מ' כנדרש. ש.עיקרי: ע"פ סעיף 9 (א) בהוראות התכנית: "בכל בניין ובניין תותר תוספת בניה בחזית הקדמית (דרומית) בשטח של כ-24 מ"ר או בחזית האחורית (צפונית) בשטח של כ-22 מ"ר או בשתייהן יחד כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. (שטח דירה כ- 42 מ"ר)" בחלקה 24 שהינה נשואת הבקשה מתאפשרת תוספת לכיוון חזית דרום. (וזאת ע"פ ע"פ נספח 4 ותשריט) ע"פ הנספח לכיוון חזית צפון קיימת תוספת אשר הוצגה בפתיחת הבקשה כמוצע בעוד שהינה קיימת בנספח כתוספת קיימת. נדרש להציג כמוצג בנספח – הרמוניקה תוקנה והתוספת מוצגת כקיימת ותואמת את נספח הבינוי. מקור הזכויות המוצע צומצם כאמור וכעת מבוקש מכח יתרת הזכויות בתב"ע ומכח 6% הקלה כמותית. להלן חישוב יתרה ע"פ תב"ע: בחלקה נשואת הבקשה התוספת המותרת הינה לכיוון חזית דרומית ע"פ תיק קווי הבניין ונספח הבינוי. כמפורט בסעיף 8 זכויות הבניה יהיו ע"פ המגביל ביותר, דהיינו השטח המתקבל בנספח הבינוי לאחר הורדת הנישה. ראה חישוב המוצג ע"י ע"ב ע"ג ההרמוניקה. סה"כ שטח תוספת לאחר הורדת הנישה: 18.48 מ"ר להלן חישוב יתרה מכח 6%: הקלה כמותית מתאפשרת בתכניות עד 01/08/1989		

תכנית מס' 3513 החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 04/1988 והינה זכאית להקלה 6%. את השטח המתקבל מכח הקלה זו יש לחלק ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף לתתי החלקות שבחלקה. ע"פ נסח הטאבו קיימות 12 תתי חלקות בבניין כאשר 2 מבין תתי החלקות הוציאו והפיקו היתר ע"פ תב"ע נקודתית מס' 4862 כאשר תחילת תקפה הינו 12/06/1996. (איננה זכאית להקלה כמותית) היות וכך הגיש ע"ב חישוב ע"ג ההרמוניקה אשר השטח המתקבל מחולק ל-10 תתי חלקות בלבד. סה"כ שטח חלקה: 1213 מ"ר 6%: $0.06/10 \times 1213 = 7.24$ מ"ר לדירה. סה"כ יתרה תב"ע + 6% = $18.48 + 7.24 = 25.72$ מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע: $25.68 > 25.72$, קיימת עמידה בשטחים. 5% השלמת דירת גג ע"פ מדניות מהנדס עיר 5% השלמת דירת גג תינתן במצב בו קיים בינוי מאושר בגג. לא קיים בינוי מאושר בגג ולכן הבקשה צומצמה וכעת איננה מבוקשת מכח 5% השלמת גג. ממ"ד / ח. מחוזק: מוצע ממ"ד בקומה ב' מפלס +5.75. יצוין כי לא ניתן לבקש ממ"ד ע"ג בינוי קיים ולכן יש להחליף את הממ"ד לח. מחוזק. ע"פ התקנות העדכניות ניתן לקבל ח. מחוזק בשטח שירות מעבר לשטחים הקבועים בתב"ע וזאת כאשר החדר המוצע עומד בתקנות סטיה ניכרת, לא ניתן לקבל ממ"ד (הדירה המבוקשת איננה על הקרקע) והשטח המוצע עומד בנדרש ע"פ פיקוד העורף. המוצע עומד בתקנות לענין שטח ומיקום.		

יש לציין ע"ג ההרמוניקה ח. מחוזק במקום ממ"ד. תנאי לקבלת היתר הינו אישור הג"א לבקשה. גשר קיים ע"פ תכנית המדידה וה-gis קיים גשר כניסה לדירה מחזית קדמית. לגשר זה לא נמצא היתר מה גם שהינו מהווה כניסה נוספת לדירה. יש לסמן את הגשר להריסה או להציג היתר בו הגשר אושר ואז לבטל את אחד הכניסות לדירה. התקבל היתר לגשר הקיים בתיק מס' 1987/672.09 דלת הכניסה מח. המדרגות המשותף מוצגת כמבוטלת. קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 9(ו) לא תותר הקמת דודי שמש ואנטנות על גגות התוספות. יש לתת התיחסות לסעיף זה ולהציע פתרון למערכות המסומנות על הגג. חוות דעת תכנונית: יש להגיש כתנאי לגורמים היתר בניה מקורי למבנה /תצ"א / תשריט רלוונטי עבור הוכחת בניה בהיתר. תימוכין קנינים עבור בניה בגג משותף יש להמציא 2/3 הסכמות שכנים. בבחינת התיק לדיון ראשון לא נמצא טופס 1 חתום. לאחר החלטת הוועדה נשלחה למחלקה הרמוניקה חתומה כנדרש.		

ליקויים טכניים: הבקשה תוקנה והוגשה הרמוניקה הכוללת התיחסות לליקויים שנדרשו בתיקון. יש לתקן הערות הרמוניקה b		
התיק מובא לדחיה היות ומוצעת תוספת אשר לא עומדת בשלביות הביצוע ומבחינת הדרג המקצועי לא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות לעניין 5% השלמת דירת גג ותוספת קומה. מעבר לכך התוספת מבוקשת ע"ג בינוי קיים אשר לא נמצא אודותיו היתר בניה. כמו כן מבוקשת הקלה כמותית 6% אשר אינה חושבה כנדרש. מעבר לכך נמצאו ליקויים בעריכת ההרמוניקה אשר מקשים על בחינת הבקשה. להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים: שלביות ביצוע: תכנית מס' 3513 כוללת התיחסות בשלביות כדלהן: סעיף 9.9 (ב) "תנאי הוצאת היתר בניה בשלבים תהיה בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה."	05/09/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

סעיף 9(ג) התוספת החדשה שתוכננה על גג תוספות הקיימות תהיה זהה בשטח ובצורת חזיתה לצורת חזיתות תוספות קיימות" מבוקשת תוספת במפלס +2.85 ע"ג בינוי קיים בקומת הקרקע. התוספת אינה מתוכננת כזהה אלא חלקית ועם היתרה המתקבלת מתוכננת קומה נוספת הכוללת גג רעפים. תכנון זה לכשעצמו אינו עומד בהנחיות שלביות הביצוע לעניין תוספת זהה בחזית. ראשית יש להמציא היתר לתוספת הקיימת עליה מבוקשת הבקשה. באם לא נמצא היתר יש לצרף לבקשה את הבינוי הקיים. וכן להתאים את הבקשה כך שתעמוד בשלביות הנדרשת מכח התב"ע. יפורט בסעיף מס' קומות. מס' קומות: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת התיחסות למס' קומות. בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה מס' הקומות המקסימלי הינו 2 קומות. אמנם ניתן לבקש בהקלה תוספת קומה מכח תקנות סטיה ניכרת אך ההקלה אינה מקובל על הצוות המקצועי בשל מס' סיבות שיפורטו בהמשך בסעיף 5% השלמת דירת גג ופורטו בהרחבה בסעיף שלביות ביצוע שלעיל. גובה בניה: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת התיחסות אודות גובה המבנה. בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה גובה מקסימלי למבנה הינו 9 מ'. מוצעת תוספת קומה הכוללת גג רעפים אשר גובהו המקסמלי המוצע הינו 10.60 מ'. לא פורסמה הקלה לעניין גובה המבנה וכן הגובה אינו מאושר ע"י הצוות המקצועי כפי שפורט בסעיף מס' קומות ויפורט בהרחבה בהמשך.		

ש.עיקרי: ע"פ סעיף 9 (א) בהוראות התכנית: "בכל בניין ובניין תותר תוספת בניה בחזית הקדמית (דרומית) בשטח של כ-24 מ"ר או בחזית האחורית (צפונית) בשטח של כ-22 מ"ר או בשתייהן יחד כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. (שטח דירה כ- 42 מ"ר)" בחלקה 24 שהינה נשואת הבקשה מתאפשרת תוספת לכיוון חזית דרום. (וזאת ע"פ ע"פ נספח 4 ותשריט) ע"פ הנספח לכיוון חזית צפון קיימת תוספת אשר לא מובן מדוע מוצגת כמוצע בעוד שהינה קיימת בנספח כתוספת קיימת. יש להציג כמוצג בנספח. כמו כן ככל הנראה מבוקש ניצול חלקי של התוספת הדרומית במפלס הדירה הקיימת ואת היתרה מבוקש בקומה חדשה. מעבר לכך מוצעים שטחים נוספים מכח הקלה כמותית 6% וכן 5% השלמת דירת גג. השטחים המוצעים אינם ניתנים לבחינה היות וחלקם לא חושבו כנדרש וחלקם לא ניתנים למימוש ע"פ מדניות מהנדס עיר. כמו כן מתקבלת תוספת אשר אינה תואמת את אופי הבניין הקיים. ראה פירוט להלן: 5% השלמת דירת גג ע"פ מדניות מהנדס עיר 5% השלמת דירת גג תינתן במצב בו קיים בינוי מאושר בגג. בבקשה הנוכחית לא קיים בינוי בגג ולא ניתן לאשר בפעימה אחת תוספת קומה והשלמת דירת גג. כמו כן לא הוצגה תכנית צל הניתנת למימוש לשאר דירות הגג. התוספת כפי שהיא מוצגת כוללת גג רעפים אשר אינו משתלב עם הבניין הקיים ומהווה מפגע אדריכלי שהינו ההיפך ממטרת ההקלה 5% השלמת דירת גג. 6% הקלה כמותית:		

הקלה כמותית מתאפשרת בתכניות עד 01/08/1989 תכנית מס' 3513 החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 04/1988 והינה זכאית להקלה 6%. את השטח המתקבל מכח הקלה זו יש לחלק ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף. ע"פ נסח הטאבו קיימות 12 תתי חלקות בבניין. ע"פ החישוב המוצג ע"ג ההרמוניקה השטח המתקבל מחולק ל-10 תתי חלקות בלבד. לא ניתן לבחון את נושא השטחים עד לקבלת חלוקה מדויקת התואמת את מס' תתי החלקות. ממ"ד: מוצע ממ"ד בקומה ב' מפלס +5.75. כפי שנרשם בסעיף מס' קומות שלעיל לא ניתן לאשר את הקומה הנוספת. מה גם שלא מעשי לבנות ממ"ד ע"ג בינוי קיים. ממ"ד ניתן לתכנן ע"ג הקרקע או כהמשכי לממ"ד קיים. לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע במתכנות הנוכחית. במידה וימצא מקום מתאים לממ"ד יש לקחת בחשבון את נושא תכנית הצל והתימוכין הקנינים הנדרשים עבור ממ"ד. גשר קיים ע"פ תכנית המדידה וה-gis קיים גשר כניסה לדירה מחזית קדמית. לגשר זה לא נמצא היתר מה גם שהינו מהווה כניסה נוספת לדירה. יש לסמן את הגשר להריסה או להציג היתר בו הגשר אושר ואז לבטל את אחד הכניסות לדירה. קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 9(ו) לא תותר הקמת דודי שמש ואנטנות על גגות		

התוספות. יש לסמן את המערכות על הגג ע"פ הנחיות התב"ע. יש להגיש היתר בניה מקורי למבנה /תצ"א / תשריט רלוונטי עבור הוכחת בניה בהיתר. תימוכין קנינים עבור בניה בגג משותף יש להמציא 2/3 הסכמות שכנים. כפי שפורט לעיל לא ניתן לאשר את הקומה המבוקשת על הגג כך שנושא התימוכין הקנינים איננו רלוונטי. בכל מקרה לא נמצא טופס 1 חתום כך שלא ניתן לבחון את נושא התימוכין. במידה ויהיה רלוונטי יש להגיש את החתימות הנדרשות. ליקויים טכניים: בבקשה המוגשת נמצאו ליקויים טכניים וההרמוניקה אינה ערוכה כנדרש. יש לתקן ע"פ הערות ע"ג הרמוניקה a. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
התיק מובא לדחיה היות ומוצעת תוספת אשר לא עומדת בשלביות הביצוע ומבחינת הדרג המקצועי לא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות לעניין 5% השלמת דירת גג ותוספת קומה.	23/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מעבר לכך התוספת מבוקשת ע"ג בינוי קיים אשר לא נמצא אודותיו היתר בניה. כמו כן מבוקשת הקלה כמותית 6% אשר אינה חושבה כנדרש. מעבר לכך נמצאו ליקויים בעריכת ההרמוניקה אשר מקשים על בחינת הבקשה. להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים: שלביות ביצוע: תכנית מס' 3513 כוללת התיחסות בשלביות כדלהן: סעיף 9. (ב) "תנאי הוצאת היתר בניה בשלבים תהיה בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה." סעיף 9(ג) התוספת החדשה שתוכננה על גג תוספות הקיימות תהיה זהה בשטח ובצורת חזיתה לצורת חזיתות תוספות קיימות" מבוקשת תוספת במפלס +2.85 ע"ג בינוי קיים בקומת הקרקע. התוספת אינה מתוכננת כזהה אלא חלקית ועם היתרה המתקבלת מתוכננת קומה נוספת הכוללת גג רעפים. תכנון זה לכשעצמו אינו עומד בהנחיות שלביות הביצוע לעניין תוספת זהה בחזית. ראשית יש להמציא היתר לתוספת הקיימת עליה מבוקשת הבקשה. באם לא נמצא היתר יש לצרף לבקשה את הבינוי הקיים. וכן להתאים את הבקשה כך שתעמוד בשלביות הנדרשת מכח התב"ע. יפורט בסעיף מס' קומות. מס' קומות: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת התיחסות למס' קומות. בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה מס' הקומות המקסימלי הינו 2 קומות. אמנם		

ניתן לבקש בהקלה תוספת קומה מכח תקנות סטיה ניכרת אך ההקלה אינה מקובל על הצוות המקצועי בשל מס' סיבות שיפורטו בהמשך בסעיף 5% השלמת דירת גג ופורטו בהרחבה בסעיף שלביות ביצוע שלעיל. גובה בניה: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת התיחסות אודות גובה המבנה. בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה גובה מקסימלי למבנה הינו 9 מ'. מוצעת תוספת קומה הכוללת גג רעפים אשר גובהו המקסמלי המוצע הינו 10.60 מ'. לא פורסמה הקלה לעניין גובה המבנה וכן הגובה אינו מאושר ע"י הצוות המקצועי כפי שפורט בסעיף מס' קומות ויפורט בהרחבה בהמשך. ש.עיקרי: ע"פ סעיף 9 (א) בהוראות התכנית: "בכל בניין ובניין תותר תוספת בניה בחזית הקדמית (דרומית) בשטח של כ-24 מ"ר או בחזית האחורית (צפונית) בשטח של כ-22 מ"ר או בשתייהן יחד כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. (שטח דירה כ- 42 מ"ר)" בחלקה 24 שהינה נשואת הבקשה מתאפשרת תוספת לכיוון חזית דרום. (וזאת ע"פ ע"פ נספח 4 ותשריט) ע"פ הנספח לכיוון חזית צפון קיימת תוספת אשר לא מובן מדוע מוצגת כמוצע בעוד שהינה קיימת בנספח כתוספת קיימת. יש להציג כמוצג בנספח. כמו כן ככל הנראה מבוקש ניצול חלקי של התוספת הדרומית במפלס הדירה הקיימת ואת היתרה מבוקש בקומה חדשה. מעבר לכך מוצעים שטחים נוספים מכח הקלה כמותית 6% וכן 5% השלמת דירת גג. השטחים המוצעים אינם ניתנים לבחינה היות וחלקם לא חושבו כנדרש וחלקם לא ניתנים למימוש ע"פ מדיניות מהנדס עיר. כמו כן מתקבלת תוספת אשר אינה תואמת את אופי		

הבניין הקיים. ראה פירוט להלן: 5% השלמת דירת גג ע"פ מדניות מהנדס עיר 5% השלמת דירת גג תינתן במצב בו קיים בינוי מאושר בגג. בבקשה הנוכחית לא קיים בינוי בגג ולא ניתן לאשר בפעימה אחת תוספת קומה והשלמת דירת גג. כמו כן לא הוצגה תכנית צל הניתנת למימוש לשאר דירות הגג. התוספת כפי שהיא מוצגת כוללת גג רעפים אשר אינו משתלב עם הבניין הקיים ומהווה מפגע אדריכלי שהינו ההיפך ממטרת ההקלה 5% השלמת דירת גג. 6% הקלה כמותית: הקלה כמותית מתאפשרת בתכניות עד 01/08/1989 תכנית מס' 3513 החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 04/1988 והינה זכאית להקלה 6%. את השטח המתקבל מכח הקלה זו יש לחלק ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף. ע"פ נסח הטאבו קיימות 12 תתי חלקות בבניין. ע"פ החישוב המוצג ע"ג ההרמוניקה השטח המתקבל מחולק ל-10 תתי חלקות בלבד. לא ניתן לבחון את נושא השטחים עד לקבלת חלוקה מדויקת התואמת את מס' תתי החלקות. ממ"ד: מוצע ממ"ד בקומה ב' מפלס +5.75. כפי שנרשם בסעיף מס' קומות שלעיל לא ניתן לאשר את הקומה הנוספת. מה גם שלא מעשי לבנות ממ"ד ע"ג בינוי קיים. ממ"ד ניתן לתכנן ע"ג הקרקע או כהמשכי לממ"ד קיים.		

לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע במתכונות הנוכחית. במידה וימצא מקום מתאים לממ"ד יש לקחת בחשבון את נושא תכנית הצל והתימוכין הקנינים הנדרשים עבור ממ"ד. גשר קיים ע"פ תכנית המדידה וה-gis קיים גשר כניסה לדירה מחזית קדמית. לגשר זה לא נמצא היתר מה גם שהינו מהווה כניסה נוספת לדירה. יש לסמן את הגשר להריסה או להציג היתר בו הגשר אושר ואז לבטל את אחד הכניסות לדירה. קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 9(ו) לא תותר הקמת דודי שמש ואנטנות על גגות התוספות. יש לסמן את המערכות על הגג ע"פ הנחיות התב"ע. חוות דעת תכנונית: יש להגיש היתר בניה מקורי למבנה /תצ"א / תשריט רלוונטי עבור הוכחת בניה בהיתר. תימוכין קנינים עבור בניה בגג משותף יש להמציא 2/3 הסכמות שכנים. כפי שפורט לעיל לא ניתן לאשר את הקומה המבוקשת על הגג כך שנושא התימוכין הקנינים איננו רלוונטי. בכל מקרה לא נמצא טופס 1 חתום כך שלא ניתן לבחון את נושא התימוכין. במידה ויהיה רלוונטי יש להגיש את החתימות הנדרשות. ליקויים טכניים:		

בבקשה המוגשת נמצאו ליקויים טכנים וההרמוניקה אינה ערוכה כנדרש. יש לתקן ע"פ הערות ע"ג הרמוניקה a. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3513 תחילת תוקף: 13/04/1988 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4862 תחילת תוקף 12/06/1996 3513 תחילת תוקף 13/04/1988 תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. ע"פ סעיף 7. בהוראות תכנית מס' 4862: "על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים... וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3513 וההוראות שבתכנית מס' 4862 זו." הבקשה הנוכחית הינה מכח תב"ע 3513 ונבחנה לפיה.	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: תכנית מס' 3513 מכוחה מבוקשת הבקשה לא כוללת בהוראותיה התיחסות לסעיף סטייה ניכרת. סעיף סטייה ניכרת בהוראות תכנית 4862 מתייחס לתוספת באגף המערבי בלבד ולא רלוונטי לבקשה. נספח בינוי: בתכנית מס' 3513 קיים תשריט בקנ"מ 1:250 נספח מס' 4 בקנ"מ 1:100. הנספח שותק = מחייב. שלביות ביצוע: תכנית מס' 3513 כוללת התיחסות בשלביות כדלהן: סעיף 9.(ב) "תנאי הוצאת היתר בניה בשלבים תהיה בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה." סעיף 9(ג) התוספת החדשה שתוכננה על גג תוספות הקיימות תהיה זהה בשטח ובצורת חזיתה לצורת חזיתות תוספות קיימות" מבוקשת תוספת במפלס +2.85 ע"ג בינוי קיים בקומת הקרקע. התוספת אינה מתוכננת כזהה אלא חלקית ועם היתרה המתקבלת מתוכננת קומה נוספת הכוללת גג רעפים. תכנון זה לכשעצמו אינו עומד בהנחיות שלביות הביצוע לעניין תוספת זהה בחזית. ראשית יש להמציא היתר לתוספת הקיימת עליה מבוקשת הבקשה. באם לא נמצא היתר יש לצרף לבקשה את הבינוי הקיים. וכן להתאים את הבקשה כך שתעמוד בשלביות הנדרשת מכח התב"ע. יפורט בסעיף מס' קומות.		

בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6004 שהוגש מיום 14/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: מוצעת תוספת החורגת מקו בניין מערבי ב-2 הקומות. החריגה הינה לכיוון חזית צידית ללא פתחים ומותירה 2.70 מ' מגבול חלקה. פורסמה הקלה עבור קו בניין מזרחי ומערבי לתוספת. החריגה עומדת בתקנות סטיה בלתי ניכרת לעניין קווי בניין. יצויין כי לא מובנת ההקלה אודות חריגה לחזית מזרחית, לא נמצאה חריגה כזו בבקשה. מס' קומות: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת התיחסות למס' קומות. בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה מס' הקומות המקסימלי הינו 2 קומות. אמנם ניתן לבקש בהקלה תוספת קומה מכח תקנות סטיה ניכרת אך ההקלה אינה מקובל על הצוות המקצועי בשל מס' סיבות שיפורטו בהמשך בסעיף 5% השלמת דירת גג ופורטו בהרחבה בסעיף שלביות ביצוע שלעיל. גובה בניה: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת התיחסות אודות גובה המבנה.		

בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה גובה מקסימלי למבנה הינו 9 מ'. מוצעת תוספת קומה הכוללת גג רעפים אשר גובהו המקסמלי המוצע הינו 10.60 מ'. לא פורסמה הקלה לעניין גובה המבנה וכן הגובה אינו מאושר ע"י הצוות המקצועי כפי שפורט בסעיף מס' קומות ויפורט בהרחבה בהמשך. שטחי בניה: ש.עיקרי: ע"פ סעיף 9 (א) בהוראות התכנית: "בכל בניין ובניין תותר תוספת בניה בחזית הקדמית (דרומית) בשטח של כ-24 מ"ר או בחזית האחורית (צפונית) בשטח של כ-22 מ"ר או בשתייהן יחד כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. (שטח דירה כ- 42 מ"ר)" בחלקה 24 שהינה נשואת הבקשה מתאפשרת תוספת לכיוון חזית דרום. (וזאת ע"פ ע"פ נספח 4 ותשריט) ע"פ הנספח לכיוון חזית צפון קיימת תוספת אשר לא מובן מדוע מוצגת כמוצע בעוד שהינה קיימת בנספח כתוספת קיימת. יש להציג כמוצג בנספח. כמו כן ככל הנראה מבוקש ניצול חלקי של התוספת הדרומית במפלס הדירה הקיימת ואת היתרה מבוקש בקומה חדשה. מעבר לכך מוצעים שטחים נוספים מכח הקלה כמותית 6% וכן 5% השלמת דירת גג. השטחים המוצעים אינם ניתנים לבחינה היות וחלקם לא חושבו כנדרש וחלקם לא ניתנים למימוש ע"פ מדיניות מהנדס עיר. כמו כן מתקבלת תוספת אשר אינה תואמת את אופי הבניין הקיים. ראה פירוט להלן: 5% השלמת דירת גג		

ע"פ מדניות מהנדס עיר 5% השלמת דירת גג תינתן במצב בו קיים בינוי מאושר בגג. בבקשה הנוכחית לא קיים בינוי בגג ולא ניתן לאשר בפעמימה אחת תוספת קומה והשלמת דירת גג. כמו כן לא הוצגה תכנית צל הניתנת למימוש לשאר דירות הגג. התוספת כפי שהיא מוצגת כוללת גג רעפים אשר אינו משתלב עם הבניין הקיים ומהווה מפגע אדריכלי שהינו ההיפך ממטרת ההקלה 5% השלמת דירת גג. 6% הקלה כמותית: הקלה כמותית מתאפשרת בתכניות עד 01/08/1989 תכנית מס' 3513 החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 04/1988 והינה זכאית להקלה 6%. את השטח המתקבל מכח הקלה זו יש לחלק ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף. ע"פ נסח הטאבו קיימות 12 תתי חלקות בבניין. ע"פ החישוב המוצג ע"ג ההרמוניקה השטח המתקבל מחולק ל-10 תתי חלקות בלבד. לא ניתן לבחון את נושא השטחים עד לקבלת חלוקה מדויקת התואמת את מס' תתי החלקות. ש.שירות: מוצע ממ"ד, ראה פירוט בהמשך. ממ"ד: מוצע ממ"ד בקומה ב' מפלס +5.75. כפי שנרשם בסעיף מס' קומות שלעיל לא ניתן לאשר את הקומה הנוספת. מה גם שלא מעשי לבנות ממ"ד ע"ג בינוי קיים. ממ"ד ניתן לתכנן ע"ג הקרקע או כהמשכי לממ"ד קיים. לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע במתכונות הנוכחית.		

במידה וימצא מקום מתאים לממ"ד יש לקחת בחשבון את נושא תכנית הצל והתימוכין הקנינים הנדרשים עבור ממ"ד. גשר קיים ע"פ תכנית המדידה וה-gis קיים גשר כניסה לדירה מחזית קדמית. לגשר זה לא נמצא היתר מה גם שהינו מהווה כניסה נוספת לדירה. יש לסמן את הגשר להריסה או להציג היתר בו הגשר אושר ואז לבטל את אחד הכניסות לדירה. הוראות בניה: ע"פ סעיף 9(ג) בהוראות התכנית: "כל קירות התוספת יבנו מאבן פראית כדוגמת האבן בבנין הקיים" פורסמה הקלה בסוג האבן בחזית הדרומית אבן מרובעת מסותת ע"פ התוספות שבוצעו בשטח משני הצדדים. ההקלה מקובלת וניתן בחזית זו לחפות באבן המוצעת. גדירות להריסה: ע"פ סעיף 11: "הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשות לבניה ועל חשבונם לפני תחילת הבניה בשטח." נוסף תנאי לתחילת עבודות. קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 9(ו) לא תותר הקמת דודי שמש ואנטנות על גגות התוספות. יש לסמן את המערכות על הגג ע"פ הנחיות התב"ע.		

חוות דעת תכנונית: יש להגיש היתר בניה מקורי למבנה /תצ"א / תשריט רלוונטי עבור הוכחת בניה בהיתר. תימוכין קנינים עבור בניה בגג משותף יש להמציא 2/3 הסכמות שכנים. כפי שפורט לעיל לא ניתן לאשר את הקומה המבוקשת על הגג כך שנושא התימוכין הקנינים איננו רלוונטי. בכל מקרה לא נמצא טופס 1 חתום כך שלא ניתן לבחון את נושא התימוכין. במידה ויהיה רלוונטי יש להגיש את החתימות הנדרשות. בקרה הנדסית: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה בקרה הנדסית. לא נדרש. ליקויים טכניים: בבקשה המוגשת נמצאו ליקויים טכניים וההרמוניקה אינה ערוכה כנדרש. יש לתקן ע"פ הערות ע"ג הרמוניקה a. תנאים לדיון: איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 08/06/2023 ע"י מרגלית ניר. שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 21/05/2023 ע"י באייר ורה. התנגדויות:		

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
1. הקלה 6% משטח החלקה. - תוספת מרחב מוגן ושטחי שהות. 2. השלמת גג 5%. - על מנת להיטיב את ניצול זכויות הבנייה הקיימות בשתי קומות. 3. הקלה בסוג חיפוי האבן בחזית הדרומית: רבן מרובעת מסותתת במקום אבן פראית. - עפ"י התוספות שבוצעו בשטח משני הצדדים. 4. הקלה בתוספת קומה שניה לדירה. - על מנת לבנות מרחב מוגן במקום שמבחינה קונס מתאפשר. 5. הקלה מקו בניין מזרחי ומערבי לתוספת. - רצף בנייה של הקומה מלמטה.	06/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הקלות:

יצוין כי ניתן להסיר את ההקלה אודות 5% השלמת גג היות והבקשה איננה מבוקשת מכח זכויות אלו.

כנ"ל לעניין הקלה מקו בניין מזרחי ומערבי היות וכעת התוספת מבוקשת ע"ג הגג הקיים.

ממ"ד / ח. מחוזק:

יש לציין ע"ג ההרמוניקה ח. מחוזק במקום ממ"ד.

חוות דעת תכנונית:

יש להגיש כתנאי לגורמים היתר בניה מקורי למבנה / תצ"א / תשריט רלוונטי עבור הוכחת בניה בהיתר.

קולטי שמש על הגג:

ע"פ סעיף 9(ו) לא תותר הקמת דודי שמש ואנטנות על גגות התוספות.

יש לתת התייחסות לסעיף זה ולהציע פתרון למערכות המסומנות על הגג.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת רשות רישוי
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	1995/0504.02
מספר סידורי	34

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים ו תוספת 3 יח"ד על גג בניין קיים סה"כ 7 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חאלד חליל
עורך הבקשה	הנדסאי עווד רנין
מתכנן השלד	מהנדס אבו הדואן חלדון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מדרסה אל גדידה 21, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30283	55	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
371153	תחילת תוקף	17/02/2018			

תאור הבקשה

בקשה לתוספת בניה על מבנה מגורים- תוספת קומה מעל בניין קיים, סה"כ 3 וחצי קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

הבניה המבוקשת הינה מכוח תוכנית נקודתית למגרש זה, תוכנית מס' 371153 שנועדה לאפשר תוספת קומות מעבר למה שאושר בבקשה מס' 1995/504.00.

בעלויות

הבקשה נפתחה על בסיס לוח זכויות, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
05/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי. הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע פרסום לעניין: -הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. -הקלה לבניה לעניין שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 בדבר שלב ביצוע. הבקשה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 07/05/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שנכים גובלים. תכנון החניה תוקן ומוצע כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, כולל הטמעת העצים לשימור- ניתן לאשר. עניין השטחים דוויק וכעת קיימת התאמה בטופס 1 בין היתר הבניה הקיים לשטחים המוצעים. לעניין מרפסות הזיז שאושרו בהיתר קודם, הן מוצגות כשטח קיים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153: מגורים מוצע: מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 777.36 מ"ר, השטחים בטבלה 1 תוקנו וכעת עומדים במותר וניתן לאשר. מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. תוקן חישוב דירה מס' 1, במפלס +0.00 מבוקשות כעת 2 דירות ובמפלס +9.00 מבוקשת דירה מס' 7, אשר בהרמוניקת הדיון בוקשו רק 6 יח"ד, עפ"י התוכנית החלה ניתן לאשר 7 יח"ד, אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה התקבל בפתיחת הבקשה עבור 7 יח"ד, כך שאין מניעה לאשר את השינוי במס' יח"ד.
30/05/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 371153 תחילת תוקף: 17/02/2018 ייעוד הקרקע: מגורים ב' הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי. הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע פרסום לעניין: -הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. -הקלה לבניה לעניין שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 בדבר שלבי ביצוע. הבקשה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 07/05/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שנכים גובלים. תכנון החניה תוקן ומוצע כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, כולל הטמעת העצים לשימור- ניתן לאשר. עניין השטחים דוידק וכעת קיימת התאמה בטופס 1 בין היתר הבניה הקיים לשטחים המוצעים. לעניין מרפסות הזיז שאושרו בהיתר קודם, הן מוצגות כשטח קיים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153: מגורים מוצע: מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 777.36 מ"ר, השטחים בטבלה 1 תוקנו וכעת עומדים במותר וניתן לאשר. מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.		

תוקן חישוב דירה מס' 1, במפלס +0.00 מבוקשות כעת 2 דירות ובמפלס +9.00 מבוקשת דירה מס' 7, אשר בהרמוניקה הדיון בוקשו רק 6 יח"ד, עפ"י התוכנית החלה ניתן לאשר 7 יח"ד, אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה התקבל בפתיחת הבקשה עבור 7 יח"ד, כך שאין מניעה לאשר את השינוי במס' יח"ד. תכסית הבניה- התכסית המרבית תהיה 32% משטח המגרש נטו- ההרמוניקה המתוקנת חישוב לדרישה זו של התוכנית, התכסית המוצעת הינה 29.82%, ניתן לאשר. קומת מרתף מפלס +0.00:- ההרמוניקה המתוקנת מציגה 2 יח"ד, מוצגת תוכנית פיתוח שטח מפורטת במפלס זה כולל התייחסות לקיים בסמיכות למגרש. צוינו חומרי חיפוי גמר, מפלסים, גבהים, פיירי תקשורת, מיקומי בלוני גז ועצים לשימור ע"ג ההרמוניקה. קומת קרקע מפלס +3.00: ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט כפי הנדרש, ניתן לאשר. קומה א' מפלס +6.00: ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט כפי הנדרש, ניתן לאשר. מרפסות הזיז מוצגות כשטח עיקריות- שטח של 6.70 מ"ר עבור כל יח"ד, ניתן לאשר. קומה ב' מפלס +9.00: מוצעת 1 יח"ד חדשה בשטח של 38 מ"ר+ ממ"ד בשונה מנספח בינוי, אין מניעה לאשר כפי שפורט. יתר הקומה מבוקשת כ"מרפסת גג" לא מקורה בשטח של 224.36 מ"ר, ניתן לאשר. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי. הבקשה מציגה שינוי מנפח הבינוי, הבניין מוצג כ-3 קומות מלאות וקומה עליונה הכוללת בינוי חלקי ומצומצם, יתר קומה זו מבוקשת כ"מרפסת גג", החניה המוצעת הינה חניה		

פתוחה ע"י 3 מכפילי חניה- בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, ניתן לאשר. ההרמוניקה סודרה מבחינה גרפית, מבחינת ההיתר הקיים, המפלסים, מס' יח"ד- ניתן לבחון את המוצע. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, בבקשה המתוקנת פורסם לעניין אי עמידה בשלביות, אולם, בפועל כן מוצע 7 יח"ד- תוספת הדירה המבוקשת הינה במפלס העליון, ההקלה מתייתרת על פניו, ניתן לאשר את המוצע.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. הקלה לבניה לעניין שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 בדבר שלבי ביצוע.	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי. יש להתאים את תכנון החניה כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה- בכפוף להטמעת העצים לשימור תחילה לקבלת תכנון תנועה מדויק בהתאם לקיים בפועל, לעדכן את עניין השטחים ולחשב את מרפסות הזיז שלא חושבו בהיתר קודם- כשטחים עיקריים בהתאם לנדרש בתוכניות מחוזיות שהופקדו ב- 2017, ולוודא עמידה בזכויות הבניה שניתן לאשר סך הכל. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153: מגורים מוצע: מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 781.99 מ"ר, לא עומדים במותר, נדרש לצמצם ולהתאים לשטחים המאושרים בהיתר הבניה הקיים. מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים שת שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי מרחבים מוגנים. נראה כי דירה 1 חושבו פעמיים, השרטוט נראה שגוי כיוון שאין מממשים את הקומה האחרונה ע"פ תכנית הכוללת	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

דירה אחת! תכנית הבניה- התכנית המרבית תהיה 32% משטח המגרש נטו- יש להציג חישוב לדרישה זו של התוכנית. פרוט המבוקש לפי קומות: קומת מרתף מפלס +0.00:- תוספת חצי מפלס בחזית מזרחית שמוצעת כתוספת יח"ד בשטח של כ- 115 מ"ר, בצידו המערבי של המפלס מוצג שינוי בתכנון החניה הקיימת- נדרש להתאים לאישור מחלקת תנועה. תכנון הבינוי הינו בשונה מנספח הבינוי אשר מציג שטח לא חפור באזור בו מבוקשת יח"ד- אין מניעה לאשר את השינוי, נספח הבינוי מחייב רק לעניין מס' קומות, עומדים בנדרש. יש להציג תוכנית פיתוח שטח מפורטת יותר במפלס זה כולל התייחסות לקיים בסמיכות למגרש. יש לציין חומרי חיפוי גמר, מפלסים, גבהים, פיירי תקשורת, מיקומי בלוני גז ועצים לשימור ע"ג ההרמוניקה ובכך לאפשר הבנה ברורה יותר מה מוצע. קומת קרקע מפלס +3.00:- ללא שינוי מהיתר בניה קיים, לפרט יותר את חומרי הגמר, מידות, מפלסים, להבהרת המצב הקיים. קומה א' מפלס +6.00:- ללא שינוי מהיתר בניה קיים, יש להציג מרפסות זיז, בחזית מזרחית ומערבית כ"מוצעות" כיוון שלא אושרו בהיתר קודם. מדובר במרפסות זיז אשר מבוקשות מכוח תוכנית מחוזית שהופקדה ב- 2017 ואין שטחים למרפסות מקורות- אלא נדרש לחשבן כשטחים עיקריים, יש לתקן. יש לוודא כי לא חורגים מהמותר כיוון שנראה כי סה"כ תהיינה 4 מרפסות זיז לדירה כ"שטח עיקרי" ולוודא כי אכן נותר שטח עבורן מסך זכויות הבניה. קומה ב' מפלס +9.00:- מוצעות 2 יח"ד חדשות בהתאם לתוכנית החלה, בשונה		

מנספח בינוי, אין מניעה לאשר כפי שפורט. יש לתקן את עניין חישובי שטחי המרפסות ולהציגן כתוספת "שטח עיקרי" כפי שפורט לעיל. יש להציג ריהוט בסיסי, דלתות לחדרים, מפלסי מרפסות ומעקות, וריצוף מרפסות. קומת גג מפלס +15.00: יש להוסיף שיפועים, ניקוזים, מערכות דודי שמש ומידות כפי הנדרש. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי. הבקשה מציגה שינוי מנספח הבינוי, הבניין מוצג כ-4 קומות מלאות ובנספח אושר קומת חניה תחתונה וקומה חלקית עליונה אשר מוצגת כיח"ד אחת. יש בהרמוניקה סטירות פנימיות במפלסים, בצביעת השטחים, בכניסות לדירות- נדרש לסדר את ההרמוניקה בהתאם לרצוי ולאחר מכן ניתן יהיה לבחון האם הבקשה עומדת בשלביות הביצוע- לעניין מס' יח"ד, יח"ד מס' 1 נראה כקיימת לפי היתר קודם אך מוצגת כ"תוספת יח"ד" במפלס שבו קיימת החניה, וכן, בהתאמה לנספח הבינוי, ובמס' קומות סך הכל- לאחר תיקון השרטוט יבחן הצורך בפרסום הקלות כלשהן. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים במותר, מבוקשת יח"ד פחות מהניתן עפ"י זכויות הבניה, נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלבויות. חניה (סעיף 4.1.2 ב') החניה תהיה בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. הבקשה עומדת בדרישות אלו, אולם אין התאמה בין ההרמוניקה לאישור מחלקת הסדרי תנועה- נדרש לתקן, וכן חלק מהעצים לשימור הינם נושקים לגישה למגרש כאשר לא היתה התייחסות של הסדרי תנועה, טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לקבל אישור מעודכן מהסדרי תנועה הכולל סימון העצים לשימור.		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקף החלטת וועדה היינו ל-120 יום לצורך ביצוע פרסום		
לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי. יש להתאים את תכנון החניה כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה- בכפוף להטמעת העצים לשימור תחילה לקבלת תכנון תנועה מדויק בהתאם לקיים בפועל, לעדכן את עניין השטחים ולחשב את מרפסות הזיז שלא חושבו בהיתר קודם- כשטחים עיקריים בהתאם לנדרש בתוכניות מחוזיות שהופקדו ב- 2017, ולוודא עמידה בזכויות הבניה שניתן לאשר סך הכל. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153: מגורים מוצע: מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 781.99 מ"ר, לא עומדים במותר, נדרש לצמצם ולהתאים לשטחים המאושרים בהיתר הבניה הקיים. מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים שת שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי מרחבים מוגנים. נראה כי דירה 1 חושבו פעמיים, השרטוט נראה שגוי כיוון שאין מממשים את הקומה האחרונה ע"פ תכנית הכוללת דירה אחת! תכסית הבניה- התכסית המרבית תהיה 32% משטח המגרש נטו- יש להציג חישוב לדרישה זו של התוכנית. פרוט המבוקש לפי קומות: קומת מרתף מפלס +0.00:-	03/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

תוספת חצי מפלס בחזית מזרחית שמוצעת כתוספת יח"ד בשטח של כ- 115 מ"ר, בצידו המערבי של המפלס מוצג שינוי בתכנון החניה הקיימת- נדרש להתאים לאישור מחלקת תנועה. תכנון הבינוי הינו בשונה מנספח הבינוי אשר מציג שטח לא חפור באזור בו מבוקשת יח"ד- אין מניעה לאשר את השינוי, נספח הבינוי מחייב רק לעניין מס' קומות, עומדים בנדרש. יש להציג תוכנית פיתוח שטח מפורטת יותר במפלס זה כולל התייחסות לקיים בסמיכות למגרש. יש לציין חומרי חיפוי גמר, מפלסים, גבהים, פיירי תקשורת, מיקומי בלוני גז ועצים לשימור ע"ג ההרמוניקה ובכך לאפשר הבנה ברורה יותר מה מוצע. קומת קרקע מפלס +3.00: ללא שינוי מהיתר בניה קיים, לפרט יותר את חומרי הגמר, מידות, מפלסים, להבהרת המצב הקיים. קומה א' מפלס +6.00: ללא שינוי מהיתר בניה קיים, יש להציג מרפסות זיז, בחזית מזרחית ומערבית כ"מוצעות" כיוון שלא אושרו בהיתר קודם. מדובר במרפסות זיז אשר מבוקשות מכוח תוכנית מחוזית שהופקדה ב- 2017 ואין שטחים למרפסות מקורות- אלא נדרש לחשבן כשטחים עיקריים, יש לתקן. יש לוודא כי לא חורגים מהמותר כיוון שנראה כי סה"כ תהיינה 4 מרפסות זיז לדירה כ"שטח עיקרי" ולוודא כי אכן נותר שטח עבורן מסך זכויות הבניה. קומה ב' מפלס +9.00: מוצעות 2 יח"ד חדשות בהתאם לתוכנית החלה, בשונה מנספח בינוי, אין מניעה לאשר כפי שפורט. יש לתקן את עניין חישובי שטחי המרפסות ולהציגן כתוספת "שטח עיקרי" כפי שפורט לעיל. יש להציג ריהוט בסיסי, דלתות לחדרים, מפלסי מרפסות ומעקות, וריצוף מרפסות. קומת גג מפלס +15.00: יש להוסיף שיפועים, ניקוזים, מערכות דודי שמש ומידות כפי הנדרש.		

נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי. הבקשה מציגה שינוי מנפח הבינוי, הבניין מוצג כ-4 קומות מלאות ובנספח אושר קומת חניה תחתונה וקומה חלקית עליונה אשר מוצגת כיח"ד אחת. יש בהרמוניקה סטירות פנימיות במפלסים, בצביעת השטחים, בכניסות לדירות- נדרש לסדר את ההרמוניקה בהתאם לרצוי ולאחר מכן ניתן יהיה לבחון האם הבקשה עומדת בשלבויות הביצוע- לעניין מס' יח"ד, יח"ד מס' 1 נראה כקיימת לפי היתר קודם אך מוצגת כ"תוספת יח"ד" במפלס שבו קיימת החניה, וכן, בהתאמה לנספח הבינוי, ובמס' קומות סך הכל- לאחר תיקון השרטוט יבחן הצורך בפרסום הקלות כלשהן. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים במותר, מבוקשת יח"ד פחות מהניתן עפ"י זכויות הבניה, נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלבויות. חניה (סעיף 4.1.2 ב') החניה תהיה בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. הבקשה עומדת בדרישות אלו, אולם אין התאמה בין ההרמוניקה לאישור מחלקת הסדרי תנועה- נדרש לתקן, וכן חלק מהעצים לשימור הינם נושקים לגישה למגרש כאשר לא היתה התייחסות של הסדרי תנועה, טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לקבל אישור מעודכן מהסדרי תנועה הכולל סימון העצים לשימור. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	03/12/2023	חוות דעת תכנונית

371153 תחילת תוקף: 18/11/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ב' התוכנית לא כפופה לתוכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת, 4.1.2. ה': -מס' קומות מירבי -קווי הבניין המפורט בתשריט התוכנית הינם מחייבים. -סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי. הבקשה מציגה שינוי מנפח הבינוי, הבניין מוצג כ-4 קומות מלאות ובנספח אושר קומת חניה תחתונה וקומה חלקית עליונה אשר מוצגת כיח"ד אחת. יש בהרמוניקה סטירות פנימיות במפלסים, בצביעת השטחים, בכניסות לדירות- נדרש לסדר את ההרמוניקה בהתאם לרצוי ולאחר מכן ניתן יהיה לבחון האם הבקשה עומדת בשלביות הביצוע- לעניין מס' יח"ד, יח"ד מס' 1 נראה כקיימת לפי היתר קודם אך מוצגת כ"תוספת יח"ד" במפלס שבו קיימת החניה, וכן, בהתאמה לנספח הבינוי, ובמס' קומות סך הכל- לאחר תיקון השרטוט יבחן הצורך בפרסום הקלות כלשהן. הוראות בינוי		

תותרנה תוספות בניה של 2 קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת 3 יח"ד חדשת בהתאם לנספח הבינוי. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט, זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה 5. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/7184.00 מיום: 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין כפי שאושרו בתוכנית מס' 371153- לא בוקשו הקלות לחריגה בקווי בניין, ניתן לאשר. מספר קומות 4 קומות בכל חתך- עומדים במותר וניתן לאשר. גובה התוכנית קבעה גובה בניין מירבי 15.00 מ'- מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ מעקה תקני כמפורט בנספח הבינוי, הבקשה מציגה בינוי תואם לנספח הבינוי- גובה בניה מירבי עד 12.00 מ' + מעקה תקני לגג בגובה 100 ס"מ, סה"כ גובה מפלס +13.00, ניתן לאשר את המוצע. מס' יח"ד 7 יח"ד בהתאם לטבלה 5- הבקשה מציגה סה"כ 6 יח"ד, ניתן לאשר את המוצע. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה הגדרות וחלקי הבינוי המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית- מהווה סטיה ניכרת. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים במותר, מבוקשת יח"ד פחות מהניתן עפ"י זכויות הבניה, נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות. חיזוק מבנים, תמ"א 38 (סעיף 4.1.2 י') 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 נכון- התוכנית כוללת סעיף "חיזוק מבנים", אולם נראה כי היתר הבניין המקורי אושר בבקשה מס' 1995/504.00 כך שהבניה בוצעה לאחר שנת 1980, יש למלא את הנתונים הנכונים כנדרש בתצהיר מתכנן שלד עדכני כנדרש. שמירה על עצים בוגרים (סעיף 4.1.2 י"א) -העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. -העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת מחלקת שפ"ע- התקבל אישור ובוצע תאום מולם. חניה (סעיף 4.1.2 ב') החניה תהיה בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. הבקשה עומדת בדרישות אלו, אולם אין התאמה בין ההרמוניקה לאישור מחלקת הסדרי תנועה- נדרש לתקן, וכן חלק מהעצים לשימור הינם נושקים לגישה למגרש כאשר לא היתה התייחסות של הסדרי תנועה, טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לקבל אישור מעודכן מהסדרי תנועה הכולל סימון העצים לשימור. עיצוב אדריכלי (סעיף 4.1.2 ז') 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"ב) יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש- יש להוסיף חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153: מגורים מוצע: מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 781.99 מ"ר, לא עומדים במותר, נדרש לצמצם ולהתאים לשטחים המאושרים בהיתר		

הבניה הקיים. מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים שת שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי מרחבים מוגנים. נראה כי דירה 1 חושבו פעמיים, השרטוט נראה שגוי כיוון שאין מממשים את הקומה האחרונה ע"פ תכנית הכוללת דירה אחת! תכנית הבניה- התכנית המרבית תהיה 32% משטח המגרש נטו- יש להציג חישוב לדרישה זו של התוכנית. פרוט המבוקש לפי קומות: קומת מרתף מפלס +0.00:- תוספת חצי מפלס בחזית מזרחית שמוצעת כתוספת יח"ד בשטח של כ- 115 מ"ר, בצידו המערבי של המפלס מוצג שינוי בתכנון החניה הקיימת- נדרש להתאים לאישור מחלקת תנועה. תכנון הבינוי הינו בשונה מנספח הבינוי אשר מציג שטח לא חפור באזור בו מבוקשת יח"ד- אין מניעה לאשר את השינוי, נספח הבינוי מחייב רק לעניין מס' קומות, עומדים בנדרש. יש להציג תוכנית פיתוח שטח מפורטת יותר במפלס זה כולל התייחסות לקיים בסמיכות למגרש. יש לציין חומרי חיפוי גמר, מפלסים, גבהים, פיירי תקשורת, מיקומי בלוני גז ועצים לשימור ע"ג ההרמוניקה ובכך לאפשר הבנה ברורה יותר מה מוצע. קומת קרקע מפלס +3.00: ללא שינוי מהיתר בניה קיים, לפרט יותר את חומרי הגמר, מידות, מפלסים, להבהרת המצב הקיים. קומה א' מפלס +6.00: ללא שינוי מהיתר בניה קיים, יש להציג מרפסות זיז, בחזית מזרחית ומערבית כ"מוצעות" כיוון שלא אושרו בהיתר קודם.		

מדובר במרפסות זיז אשר מבוקשות מכוח תוכנית מחוזית שהופקדה ב- 2017 ואין שטחים למרפסות מקורות- אלא נדרש לחשבן כשטחים עיקריים, יש לתקן. יש לוודא כי לא חורגים מהמותר כיוון שנראה כי סה"כ תהיינה 4 מרפסות זיז לדירה כ"שטח עיקרי" ולוודא כי אכן נותר שטח עבורן מסך זכויות הבניה. קומה ב' מפלס +9.00: מוצעות 2 יח"ד חדשות בהתאם לתוכנית החלה, בשונה מנספח בינוי, אין מניעה לאשר כפי שפורט. יש לתקן את עניין חישובי שטחי המרפסות ולהציגן כתוספת "שטח עיקרי" כפי שפורט לעיל. יש להציג ריהוט בסיסי, דלתות לחדרים, מפלסי מרפסות ומעקות, וריצוף מרפסות. קומת גג מפלס +15.00: יש להוסיף שיפועים, ניקוזים ומידות כפי הנדרש. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/08/2023, המסמכים הרלוונטיים קלוטים בארכיב האופטי. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 07/11/2023, "הוגשה התחייבות לשימור העצים". חוו"ד הסדרי תנועה- התוכנית אושרה ע"י בתאריך 30/08/2023, "אין התנגדות לתוכנית, עבור 7 יח"ד קיים+ מוצע דרוש 9 מ"ח. מוצע 10 מ"ח בגבול החלקה מתוכם 1 נכה בכפוף לאישור מחלקת דרכים. לתשומת לב- חלק מהעצים לשימור הינם נושקים לגישה למגרש כאשר לא היתה התייחסות של הסדרי תנועה, טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לקבל אישור מעודכן מהסדרי תנועה הכולל סימון העצים לשימור. תנאי להיתר- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך		

25/06/2023, " אין מניעה לשחרר את התיק לפי כביש קיים מדובר על תוספת בניה בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. תנאי לתעודת גמר- ביצוע התחברות לכביש קיים לפי תוכנית תנועה מאושרת ובניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים". בכפוף לחוות דעת מחלקת דרכים מתאריך 17/01/2021 אין התנגדו לתוכנית, מפלס כניסה לחנייה לפי גובה כביש קיים. יש לבנות גדרות בגבולות חלקה חוקיים, יש להתחבר לכביש לפי תכנית תנועה מאושרת". -חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 01/06/2023, "יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר".		
	19/02/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת".	12
	הגדרות וחלקי הבינוי המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.	13
	אישור מחלקת הסדרי תנועה להגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת".	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין אי

עמידה בשלביות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע פרסום לעניין:

-הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי.

-הקלה לבניה לעניין שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 בדבר שלבי ביצוע.

הבקשה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 07/05/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שנכים גובלים.

תכנון החניה תוקן ומוצע כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, כולל הטמעת העצים לשימור- ניתן לאשר.

עניין השטחים דוידק וכעת קיימת התאמה בטופס 1 בין היתר הבניה הקיים לשטחים המוצעים.

לעניין מרפסות הזיז שאושרו בהיתר קודם, הן מוצגות כשטח קיים.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153:

מגורים מוצע:

מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 777.36 מ"ר, השטחים בטבלה 1 תוקנו וכעת עומדים במותר וניתן לאשר.

מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

תוקן חישוב דירה מס' 1, במפלס +0.00 מבוקשות כעת 2 דירות ובמפלס +9.00 מבוקשת דירה מס' 7, אשר בהרמוניקת הדיון בוקשו רק 6 יח"ד, עפ"י התוכנית החלה ניתן לאשר 7 יח"ד, אין מניעה לאשר.

אישור הסדרי תנועה התקבל בפתיחת הבקשה עבור 7 יח"ד, כך שאין מניעה לאשר את השינוי במס' יח"ד.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	1991/0449.10
מספר סידורי	35

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סלם חן
עורך הבקשה	מר אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	אריאל ביטון
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

אנטיגנוס 30, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	142	לא
30143	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	3	אזור מגורים 5 מיוחד	941

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין מגורים בן 2 קומות, לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות.

ברחוב אנטיגנוס 30, גוננים, גוש: 30143, חלקה: 142 24.

מצב מוצע:

עבור תת חלקה מס' 7 מוצעת תוספת קומה חלקית ע"ג הגג הקיים במפלס +6.00.

כמו כן מוצעת מרפסת גג במפלס זה.

פרסום הקלות:

במסגרת פתיחת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשעור של 0.7 מ' מעבר ל 9 המותרים

הקלה בגין ניווד זכיות מקומה א" לקומה ב'

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות

הקלה בגין חיפוי אבן ירושלמית בקום חיפוי אבן פראית

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 14/11/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

לאחר דיון ראשון הופנה התיק בשנית לביצוע הליך פרסום ע"פ תקנה 149 וזאת אודות פרסום הקלות כמותיות המבוקשות בבקשה ולא פורסמו בפתיחת התיק.

ללהן נוסח ההקלות שנוספו:

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב- 6% לתכנית שהופקדה עד ל – 1/8/1989

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב- 2.5% עבור תוספת קומה

התיק הופנה לפרסום בתאריך 15/04/2024

תום מועד להגשת התנגדויות 28/05/2024

ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת אשר תפורט מטה בסעיף התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14 142.

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

ע"פ נתוני המערכת בשלב פתיחת הבקשה לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

כעת לאחר פרסום חוזר התקבלה כאמור התנגדות אחת, יפורט מטה.

מידע קודם

	מתאריך	
התנגדויות: לאחר פרסום חוזר לבקשה מתאריך 15/04/2024 התקבלה התנגדות אחת. מתנגד: מר אברהם וגב' אושרה לרזה ת.ז. 054930391 תאריך התנגדות: 14/05/2024 מיקום דירת מתנגד: דירה מול המרפסת כ- 5 מ' מרחק בין הבתים ציטוט ההתנגדות: "באם תאושר הבניה לא אראה קרן שמש , רוח , שמים וחדירה לפרטיות. מכיוון שהדירות צמודות ורואים הכל בדירה אחת של השני. שלא נדבר על הנוף המועט שנשאר שייעלם וישאר רק קיר מול הפנים. וכמובן שהדבר יגרום לירידה באיכות החיים שלנו וגם בערך הדירה." מוצעת מרפסת גג הפונה לחזית דרומית רח' אנטיגנוס. המרפסת מוצעת ע"ג בינוי קיים ובתחום קווי הבניין. לא מובן היכן מיקום דירת המתנגד.	04/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2734 תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע:	30/05/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 5 מיוחד דברי הסבר: התיק נידון בועדת משנה מתאריך 24/01/2024 וקוד ההחלטה היה לפרסם ע"פ סעיף 149 וזאת היות ולא פורסמו ההקלות הכמותיות שמכחן מבוקשת הבקשה - הקלה כמותית 6% ו- 2.5%. טרם הפניה לביצוע הליך הפרסום נדרש להגיש הרמוניקה מתוקנת ע"פ החלטת הוועדה והערות הרמוניקה a . הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים והתיק הופנה לפרסום כאמור בתאריך 15/04/2024 וע"פ נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת. היות וכך התיק מובא בקוד מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים, ראה הרחבה מטה בסעיף התנגדויות. להלן פירוט התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים: קווי בניין: ע"פ מדיניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין $2 \times$ קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט $2 \times$ קומות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כמו כן את קוי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו. הוגשה סכמה כנדרש, וקווי הבניין סומנו גם הם כנדרש. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה $2 \times$ קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.		

כאמור בסעיף קווי בניין שלעיל סומנו קווי הבנין כנדרש וצורף הסבר מילולי, אך בפתיחת הבקשה לא הוצגה סכמה המשקפת את חישוב השטחים. כעת הוגשה כנדרש. להלן חישוב השטח ע"פ הסכמה: סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: $2 \times 557 = 1,114$ מ"ר שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים+ תשריט בית משותף) כ – 381.15 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) מ"ר $1,114 - 381.15 = 732.84$ – סה"כ יתרה מכח התב"ע. מ"ר $732.84 / 8 = 91.61$ שטח תוספת מותר לכל יח"ד מכח יתרת זכויות בתב"ע. (יצוין כי קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף) מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב מתקבל כי הבניה הקיימת בהיתר בחלקה אינה חורגת מהמותר מכח התב"ע. דהיינו יתרה מכח התב"ע כ: 732.84 מ"ר סה"כ שטח תוספות בהיתרים: 601.99 מ"ר > 732.84 היות ואין חריגה בשטחים הקיימים ניתן לבקש גם הקלות כמותיות היות וטרם נוצלו. יפורט בהמשך. יצוין כי יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה. – תוקן כנדרש. כמו כן נדרש לדייק את הטבלה המשקפת את כלל ההיתרים ע"פ ההערות שע"ג הרמוניקה a. – דויק כנדרש. בחינת השטח המבוקש: לדירה נשואת הבקשה הופק היתר בניה בתיק מס' 13/982 ובו אושרו 52.05 מ"ר. דהינו קיימת למבקש יתרה מכח התב"ע בסה"כ של כ- $91.6 - 52.02 = 39.56$ מ"ר וכן מבוקשות הקלות כמותיות $6\% + 2.5\%$ לתוספת קומה אשר בגינן הופנה התיק לפרסום. להלן חישוב 6%:		

$7 \text{ מ"ר} = 0.06/8 \times 941$ להלן חישוב 2.5%: $2.9 = 0.025/8 \times 941$ $9.9 \text{ מ"ר} = 2.9 + 7$ מכח הקלות כמותיות. יתרה + הקלות כמותיות: $9.9 + 91.61 = 101.54 \text{ מ"ר}$ סה"כ מוצע: 47.20 מ"ר סה"כ קיים + מוצע: $52.02 + 47.20 = 99.22 < 101.54$ ניתן לראות כי המבוקש עומד ביתרה הקיימת מכח התב"ע + 6% + 2.5% אין מניעה לאשר. נדרש להוסיף את חישוב השטח מכח הקלות כמותיות ע"ג ההרמוניקה. – הוסף כנדרש תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות אגף הרישוי: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר תיקון ודיוק טבלת זכויות בניה, הציג ע"ב תכנית צל עתידית העומדת במס' הקומות המותר. קיזוז עובי קירות: ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות: שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . הקיזוז בוצע כנדרש.		

חוות דעת תכנונית: לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. – התקבל בצרופות, סרוק בא.א של הבקשה. התנגדויות: לאחר פרסום חוזר לבקשה מתאריך 15/04/2024 התקבלה התנגדות אחת. מתנגד: מר אברהם וגב' אושרה לרזה ת.ז 054930391 תאריך התנגדות: 14/05/2024 מיקום דירת מתנגד: דירה מול המרפסת כ- 5 מ' מרחק בין הבתים ציטוט ההתנגדות: "באם תאושר הבניה לא אראה קרן שמש , רוח , שמים וחדירה לפרטיות. מכיוון שהדירות צמודות ורואים הכל בדירה אחת של השני. שלא נדבר על הנף המועט שנשאר שייעלם וישאר רק קיר מול הפנים. וכמובן שהדבר יגרום לירידה באיכות החיים שלנו וגם בערך הדירה." מוצעת מרפסת גג הפונה לחזית דרומית רח' אנטיגנוס. המרפסת מוצעת ע"ג בינוי קיים ובתחום קווי הבניין. לא מובן היכן מיקום דירת המתנגד.		
	07/05/2024	השלמת פרסום

הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשעור של 0.7 מ' מעבר ל 9 המותרים הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א" לקומה ב' הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות הקלה בגין חיפוי אבן ירושלמית בקום חיפוי אבן פראית הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב- 6% לתכנית שהופקדה עד ל – 1/8/1989 הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב- 2.5% עבור תוספת קומה		לפי סעיף 149 לחוק
היות ולא פורסמו ההקלות הכמותיות שמכחן מבוקשת הבקשה יש לשוב ולפרסם אודות הקלה כמותית 6% ו-2.5% מעבר לכך מבדיקה מול היתרים קודמים בחלקה מתקבל כי קיימת עמידה בשטח המבנה וממילא הבקשה עומדת בשטחים המותרים . יש להגיש את חישוב השטח כנדרש ע"פ מדניות האגף, ראה הרחבה מטה. כמו כן ניתן לקזז עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: קווי בניין: ע"פ מדניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x 2 קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x 2 קומות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כמו כן את קוי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו. שטחי בניה:	24/01/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו $2 \times$ קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור בסעיף קווי בניין שלעיל סומנו קווי הבנין כנדרש וצורף הסבר מילולי, אך לא הוצגה סכמה המשקפת את חישוב השטחים. יש להציג כנדרש. להלן חישוב השטח בצורה סכמטית: סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: $2 \times 557 = 1,114$ מ"ר שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים+ תשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) מ"ר $732.84 = 1,114 - 381.16 / 8$ – סה"כ יתרה מכח התב"ע. מ"ר $91.6 = 732.84 / 8$ שטח תוספת מותר לכל יח"ד מכח יתרת זכויות בתב"ע. (יצוין כי קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף) מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב מתקבל כי הבניה הקיימת בהיתר בחלקה אינה חורגת מהמותר מכח התב"ע. דהיינו יתרה מכח התב"ע: 732.84 מ"ר סה"כ שטח תוספות בהיתרים: 566.55 מ"ר > 732.84 היות ואין חריגה בשטחים הקיימים ניתן לבקש גם הקלות כמותיות כפי שיפורט בהמשך. יצוין כי יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה. כמו כן יש לדייק את הטבלה המשקפת את כלל ההיתרים ע"פ ההערות שע"ג הרמוניקה a. מעבר לכך על ע"ב ראשית להגיש תשריט בית משותף מלא לאגף. בחינת השטח המבוקש:		

לדירה נשואת הבקשה הופק היתר בניה בתיק מס' 13/982 ובו אושרו 52.05 מ"ר. דהינו קיימת למבקש יתרה בסה"כ של כ- 39.56 מ"ר = 91.6-52.02 סה"כ מוצע: 46.61 מ"ר < 39.56. קיימת חריגה של 7.05 מ"ר (46.61-39.56) עבור החריגה מבוקשות גם הקלות כמותיות שכאמור לעיל ניתנות למימוש. ההקלות הן 6% הקלה כמותית + 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה. עבור הקלות כמותיות יש לפרסם הקלה אך לא פורסמה הקלה בגין 6% ו- 2.5% יש לחזור ולפרסם ע"פ סעיף 149 לחוק. להלן חישוב 6%: $0.06/8 \times 941 = 7 \text{ מ"ר}$ להלן חישוב 2.5%: $0.025/8 \times 941 = 2.9$ $9.9 = 2.9 + 7 \text{ מ"ר מכח הקלות כמותיות.}$ יתרה + הקלות כמותיות: $9.9 + 91.6 = 101.54$ כ- 101.54 מ"ר סה"כ קיים + מוצע: $52.02 + 46.61 = 98.63$ $101.54 > 98.63$ ניתן לראות כי המבוקש עומד ביתרה הקיימת מכח 6% + 2.5% + יתרה מהתב"ע. אין מניעה לאשר. יש להוסיף את חישוב השטח מכח הקלות כמותיות ע"ג ההרמוניקה. יצוין כי במידה והשטח המוצע יצומצם לכדי יתרת זכויות בלבד ללא שטח מכח ההקלות הכמותיות לא יהיה כמובן צורך בפרסום. תכנית צל לתב"ע נפחית:		

ע"פ מדניות אגף הרישוי: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר תיקון ודיוק טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. קיזוז עובי קירות: ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות: שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה: מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ. חוות דעת תכנונית: לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום .		
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לוועדה הבאה.	16/01/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
	07/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם

היות ולא פורסמו ההקלות הכמותיות שמכחן מבוקשת הבקשה יש לשוב ולפרסם אודות הקלה כמותית 6% ו- 2.5%. מעבר לכך מבדיקה מול היתרים קודמים בחלקה מתקבל כי קיימת עמידה בשטח המבנה וממילא הבקשה עומדת בשטחים המותרים . יש להגיש את חישוב השטח כנדרש ע"פ מדיניות האגף, ראה הרחבה מטה. כמו כן ניתן לקזז עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: קווי בניין: ע"פ מדיניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין $2 \times$ קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט $2 \times$ קומות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כמו כן את קוי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה $2 \times$ קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור בסעיף קווי בניין שלעיל סומנו קווי הבנין כנדרש וצורף הסבר מילולי, אך לא הוצגה סכמה המשקפת את חישוב השטחים. יש להציג כנדרש. להלן חישוב השטח בצורה סכמטית: סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: $1,114 = 2 \times 557$ מ"ר		לפי סעיף 149

שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים+ תשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) מ"ר $1,114 - 381.16 / 8 = 732.84$ – סה"כ יתרה מכח התב"ע. מ"ר $732.84 / 8 = 91.6$ שטח תוספת מותר לכל יח"ד מכח יתרת זכויות בתב"ע. (יצוין כי קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף) מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב מתקבל כי הבניה הקיימת בהיתר בחלקה אינה חורגת מהמותר מכח התב"ע. דהיינו יתרה מכח התב"ע: 732.84 מ"ר סה"כ שטח תוספות בהיתרים: 566.55 מ"ר $732.84 >$ היות ואין חריגה בשטחים הקיימים ניתן לבקש גם הקלות כמותיות כפי שיפורט בהמשך. יצוין כי יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה. כמו כן יש לדייק את הטבלה המשקפת את כלל ההיתרים ע"פ ההערות שע"ג הרמוניקה a. מעבר לכך על ע"ב ראשית להגיש תשריט בית משותף מלא לאגף. בחינת השטח המבוקש: לדירה נשואת הבקשה הופק היתר בניה בתיק מס' 13/982 ובו אושרו 52.05 מ"ר. דהינו קיימת למבקש יתרה בסה"כ של כ- 39.56 מ"ר = $91.6 - 52.02$ סה"כ מוצע: 46.61 מ"ר $39.56 <$ קיימת חריגה של 7.05 מ"ר $(46.61 - 39.56)$ עבור החריגה מבוקשות גם הקלות כמותיות שכאמור לעיל ניתנות למימוש. ההקלות הן 6% הקלה כמותית + 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה.		

עבור הקלות כמותיות יש לפרסם הקלה אך לא פורסמה הקלה בגין 6% ו- 2.5% יש לחזור ולפרסם ע"פ סעיף 149 לחוק. להלן חישוב 6%: $0.06/8 \times 941 = 7 \text{ מ"ר}$ להלן חישוב 2.5%: $0.025/8 \times 941 = 2.9$ $2.9 + 7 = 9.9$ מ"ר מכח הקלות כמותיות. יתרה + הקלות כמותיות: $9.9 + 91.6 = 101.54$ מ"ר סה"כ קיים + מוצע: $52.02 + 46.61 = 98.63 < 101.54$ ניתן לראות כי המבוקש עומד ביתרה הקיימת מכח 6% + 2.5% יתרה מהתב"ע. אין מניעה לאשר. יש להוסיף את חישוב השטח מכח הקלות כמותיות ע"ג ההרמוניקה. יצוין כי במידה והשטח המוצע יצומצם לכדי יתרת זכויות בלבד ללא שטח מכח ההקלות הכמותיות לא יהיה כמובן צורך בפרסום. תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות אגף הרישוי: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר תיקון ודיוק טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. קיזוז עובי קירות:		

ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות: שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה: מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ. חוות דעת תכנונית: לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2734 תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2734 תוקף 11/10/1981 אזור מגורים מיוחד 5 תכנית המתאר 62- כפיפות	04/01/2024	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: קווי בניין: ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...		

לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 6 מ' מחזית דרומית קדמית הפונה לרח' אנטיגנוס. שאר קווי הבניין סומנו ע"פ המפורט לעיל בסעיף קווי בניין וע"פ מדיניות מהנדס עיר ומדיניות אגף רישוי לתב"עות ניפחיות. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות: קו בניין צפוני – דרומי – 6 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצוין גם כאמור בהוראות התכנית) קו בניין מזרחי - צידי – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדיניות מהנדס עיר. קו בניין מערבי - צידי – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדיניות מהנדס עיר. קו בניין צפוני – אחורי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת. ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו 6 מטר, כאשר ע"פ מדיניות אגף רישוי בנוסף לשמירה על 6 מ' מבניין סמוך, המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ-3 מ', וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. קו הבניין האחורי -צפוני שומר על 6 מ' בין התוספת ובין הבניין הקיים וכן כפי נוהל המחלקה נשמר 3 מ' מגבול החלקה עבור תוספות עתידיות בחלקה הסמוכה. קווי הבניין סומנו ע"י ע"ב וצורף הסבר מילולי אודות חישוב השטח. ע"פ מדיניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.		

כמו כן את קוי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין 2023/6315 שהוגש מיום 09/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים . מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בנין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. הקומה מתחלקת תוך התייחסות לקו שוויון. חציה לתכנית צל בתת הקרקע עבור קומת הקרקע וחציה לקומה א' עבור תוספת בגג במפלס +5.60. התכנון שומר על 3 קומות בכל חתך. אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא הגדלה של מס' יח"ד. אין מניע לאשר. גובה בניה:		

גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס תקרתה מגיעה לגובה של 8.60+ מ' + 110 ס"מ מעקה גג. פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה לחריגה בכ- 70 ס"מ מעבר ל 9 מ' המותרים. אין מניעה לאשר את הגובה המוצע. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו $2x$ קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור בסעיף קווי בניין שלעיל סומנו קווי הבנין כנדרש וצורף הסבר מילולי, אך לא הוצגה סכמה המשקפת את חישוב השטחים. יש להציג כנדרש. להלן חישוב השטח בצורה סכמטית: סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: $557 \times 2 = 1,114$ מ"ר שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים+ תשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) מ"ר $732.84 = 1,114 - 381.16 / 8$ – סה"כ יתרה מכח התב"ע. מ"ר $91.6 = 732.84 / 8$ שטח תוספת מותר לכל יח"ד מכח יתרת זכויות בתב"ע. (יצוין כי קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף) מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב מתקבל כי הבניה הקיימת בהיתר בחלקה אינה חורגת מהמותר מכח התב"ע. דהיינו יתרה מכח התב"ע: 732.84 מ"ר סה"כ שטח תוספות בהיתרים: 566.55 מ"ר $732.84 >$		

היות ואין חריגה בשטחים הקיימים ניתן לבקש גם הקלות כמותיות כפי שיפורט בהמשך. יצוין כי יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה. כמו כן יש לדייק את הטבלה המשקפת את כלל ההיתרים ע"פ ההערות שע"ג הרמוניקה a. מעבר לכך על ע"ב ראשית להגיש תשריט בית משותף מלא לאגף. בחינת השטח המבוקש: לדירה נשואת הבקשה הופק היתר בניה בתיק מס' 13/982 ובו אושרו 52.05 מ"ר. דהינו קיימת למבקש יתרה בסה"כ של כ- 39.56 מ"ר = 91.6-52.02 סה"כ מוצע: 46.61 מ"ר < 39.56. קיימת חריגה של 7.05 מ"ר (46.61-39.56) עבור החריגה מבוקשות גם הקלות כמותיות שכאמור לעיל ניתנות למימוש. ההקלות הן 6% הקלה כמותית + 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה. עבור הקלות כמותיות יש לפרסם הקלה אך לא פורסמה הקלה בגין 6% ו- 2.5% יש לחזור ולפרסם ע"פ סעיף 149 לחוק. להלן חישוב 6%: $7 \times 0.06 / 8 = 0.06$ להלן חישוב 2.5%: $2.9 = 0.025 / 8 \times 941$ $9.9 = 2.9 + 7$ מ"ר מכח הקלות כמותיות. יתרה + הקלות כמותיות: $9.9 + 91.6 = 101.54$ כ- מ"ר סה"כ קיים + מוצע: $52.02 + 46.61 = 98.63 < 101.54$ ניתן לראות כי המבוקש עומד ביתרה הקיימת מכח 6% +		

2.5% + יתרה מהתב"ע. אין מניעה לאשר. יש להוסיף את חישוב השטח מכח הקלות כמותיות ע"ג ההרמוניקה. יצוין כי במידה והשטח המוצע יצומצם לכדי יתרת זכויות בלבד ללא שטח מכח ההקלות הכמותיות לא יהיה כמובן צורך בפרסום. ש. שירות: מבוקשת מרפסות גג- ראה הרחבה בסעיף מרפסות גג. מרפסות גג: קומה ב' מפלס +5.60 מוצעת מרפסת גג בשטח של כ – 9.13 מ"ר. המרפסת פונה לכיוון חזית דרומית מזרחי, מוצעת בתחום קווי הבניין וחושבה במניין שטח שירות למרפסות גג. אין מניעה לאשר. תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות אגף הרישוי: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר תיקון ודיוק טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה - תימוכין קינינים: מבוקשת הקלה לניוד זכויות עבור קומה שלישית דהיינו		

שימוש בשטח משותף יש לקבל את הסכמת שכנים 2/3 מבעלי הזכויות בנכס המשותף. בבניין נשוא הבקשה קיימות 2 כניסות אשר בכל כניסה 4 תתי חלקות דהיינו 8 דיירים. ע"פ ההנחיות בבניה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. (בבניין מרובה כניסות) לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. במקרה זה 2/3 מ 8 תתי חלקות = 5. ע"פ נתוני המערכת בנסח הטאבו המצורף בארכיב נמצא כי קיימות 6 חתימות אשר מתוכם 1 הם בעלי הדירות נשואות הבקשה. הבקשה עומדת בתימוכין הקנינים הנדרשים עבור בניה בשטח משותף. איחוד / חלוקה: ע"פ תיק המידע בסעיף 11: יש להתייחס לחלקות 24 ו- 142 בגוש 30143 כיחידה רשומה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף. אכן חישוב הקלות כמותיות חושב מאיחוד החלקות בסה"כ של כ- 941 מ"ר. קיצוז עובי קירות: ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות: שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה: מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ .		

מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ. חוות דעת תכנונית: לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. היות וכלל התוספות הינן באבן מסותתת אין מניעה לאשר את ההקלה. תנאים לדיון: איכות הסביבה – סומן כלא שייך ע"י המערכת. מדובר בתוספת פחות מ-80 מ"ר, ללא נגיעה בקרקע וללא אסבסט. שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 21/11/2023 ע"י כהנא ענבל סבי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a	הכנת נוסח פרסום
10/10/2023	הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשעור של 0.7 מ"מ מעבר ל-9 המותרים הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א"מ לקומה ב"מ הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות הקלה בגין חיפוי אבן ירושלמית בקומ חיפוי אבן פראית

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר	בוצע

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התנגדויות:

לאחר פרסום חוזר לבקשה מתאריך 15/04/2024 התקבלה התנגדות אחת.

מתנגד: מר אברהם וגב' אושרה לרזה ת.ז. 054930391

תאריך התנגדות: 14/05/2024

מיקום דירת מתנגד: דירה מול המרפסת כ- 5 מ' מרחק בין הבתים

ציטוט ההתנגדות:

"באם תאושר הבניה לא אראה קרן שמש, רוח, שמים וחדירה לפרטיות. מכיוון שהדירות צמודות ורואים הכל בדירה אחת של השני. שלא נדבר על הנוף המועט שנשאר שייעלם וישאר רק קיר מול הפנים. וכמובן שהדבר יגרום לירידה באיכות החיים שלנו וגם בערך הדירה."

מוצעת מרפסת גג הפונה לחזית דרומית רח' אנטיגנוס.

המרפסת מוצעת ע"ג בינוי קיים ובתחום קווי הבניין.

לא מובן היכן מיקום דירת המתנגד.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2023/0357.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות
מהות בקשה	עבודות מקדימות עבור הרכבת הקלה - הקו הכחול
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה עיריית ירושלים אגף תושי"ה
עורך הבקשה	אדריכל כהן ארי
מתכנן השלד	מהנדס כהן שי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, גאולים - בקעה מתחם התחנה

גוש	חלקה	בשלמות
30017	6	לא
30017	12	לא
30029	46	לא
30188	4	לא
30188	29	לא
30197	78	לא
30197	82	לא
30197	163	לא
30197	173	כן
30017	8	לא
30017	13	לא
30029	56	לא
30188	5	לא
30197	66	לא
30197	79	לא
30197	115	לא
30197	165	כן
30197	176	לא
30011	79	לא
30017	10	לא
30017	14	לא
30188	1	לא
30188	7	לא

לא	68	30197
לא	80	30197
לא	116	30197
כן	168	30197
לא	197	30197
לא	5	30017
לא	11	30017
כן	11	30029
לא	2	30188
לא	27	30188
לא	77	30197
לא	81	30197
לא	161	30197
כן	170	30197

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
			07/07/1960	תחילת תוקף	0940
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			18/09/1980	תחילת תוקף	2154
			29/12/2018	תחילת תוקף	307116
			24/09/2022	תחילת תוקף	682849
			10/12/2019	תחילת תוקף	תתל/86
			10/12/2019	תחילת תוקף	תתל/86
			10/12/2019	תחילת תוקף	תתל/86

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 של מקטע ברחובות דוד רמז ודרך בית לחם.

במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קיים הדורש הסדרה מחדש של כל המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים.

הפרויקט כולל עבודות פיתוח (קירות תמך, גדרות מגרש, מדרגות וכבשים, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינון, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד) והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה.

לאחר ביצוע פרויקט לפי היתר זה ("infra_1"), יישארו רחובות מוכנים להיתר המשך ספציפי ("infra_2") עבור ביצוע מסילות ברזל, חדרי טכניים כולל ציוד, תחנות רכבת וכל התשתיות קשורים ספציפית לנושא תפעול של רכבת קלה.

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תוש"ה

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים חתומה על שטחים שיש לעירייה זכויות.

מידע קודם

מתאריך	
29/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת תכנונית : תנאים שהתקבלו: חו"ד איכות סביבה- לאשר עם תנאים להיתר. אגף שפ"ע- לאשר עם תנאים להיתר. חו"ד אגף תברואה- לאשר.

חו"ד אדריכל העיר- לאשר עם תנאים להיתר. חו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר. חו"ד מחלקת דרכים- לאשר. חו"ד מחלקת המאור- לאשר עם תנאים להיתר. התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק על שטחים שיש לעירייה זכויות. חתימת רמ"י - תנאי להיתר כפי שסוכם בפגישה עם מהנדס העיר ב23/05/2024 סיכום מתוּיֵק בארכיב. 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 של מקטע ברחובות דוד רמז ודרך בית לחם. במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קיים הדורש הסדרה מחדש של כל המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים.		

הפרויקט כולל עבודות פיתוח (קירות תמך, גדרות מגרש, מדרגות וכבשים, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד) והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה. לאחר ביצוע פרויקט לפי היתר זה ("infra_1"), יישארו רחובות מוכנים להיתר המשך ספציפי ("infra_2") עבור ביצוע מסילות ברזל, חדרי טכניים כולל ציוד, תחנות רכבת וכל התשתיות קשורים ספציפית לנושא תפעול של רכבת קלה. גבול תוכנית: התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליונות 9 ו-10 בתשריט) התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת, דרך מוצעת ויעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. שימושים: שימושים המותרים ביעוד 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, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים חדרי טכניים ובהם מתקני חשמל... וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתען נוספים. המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.		

התנגדויות: לא התקבלו המלצה: גבול תוכנית: התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליונות 9 ו-10 בתשריט) התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת, דרך מוצעת ויעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. שימושים: שימושים המותרים ביעוד 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, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל...וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתען נוספים. המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.		

התנגדויות: לא התקבלו 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: תתל/86 תחילת תוקף: 10/12/2019 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	29/05/2024	חוות דעת תכנונית

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		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית :

תנאים שהתקבלו:

חו"ד איכות סביבה- לאשר עם תנאים להיתר.

אגף שפ"ע- לאשר עם תנאים להיתר.

חוו"ד אגף תברואה- לאשר.

חוו"ד אדריכל העיר- לאשר עם תנאים להיתר.

חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר.

חוו"ד מחלקת דרכים- לאשר.

חוו"ד מחלקת המאור- לאשר עם תנאים להיתר.

התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק על שטחים שיש לעירייה זכויות.

חתימת רמ"י - תנאי להיתר כפי שסוכם בפגישה עם מהנדס העיר ב23/05/2024 סיכום מתוּיק בארכיב.

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 של מקטע ברחובות דוד רמז ודרך בית לחם.

במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קיים הדורש הסדרה מחדש של כל

המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים.

הפרויקט כולל עבודות פיתוח (קירות תמך, גדרות מגרש, מדרגות וכבשים, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד) והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה.

לאחר ביצוע פרויקט לפי היתר זה ("infra_1"), יישארו רחובות מוכנים להיתר המשך ספציפי ("infra_2") עבור ביצוע מסילות ברזל, חדרים טכניים כולל ציוד, תחנות רכבת וכל התשתיות קשורים ספציפית לנושא תפעול של רכבת קלה.

גבול תוכנית:

התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליונות 9 ו-10 בתשריט)

התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת, דרך מוצעת ויעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

שימושים:

שימושים המותרים ביעוד 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, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל... וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ.

מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתען נוספים.

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.

התנגדויות: לא התקבלו

המלצה:

גבול תוכנית:

התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליונות 9 ו-10 בתשריט)

התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת, דרך מוצעת ויעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

שימושים:

שימושים המותרים ביעוד 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, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים חדרי טכניים ובהם מתקני חשמל... וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ.

מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתען נוספים.

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.

התנגדויות: לא התקבלו

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.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2023/0305.00</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות
מהות בקשה	הריסת מבנה מגורים בעל קומה אחת לצורך מעבר הקו הכחול של הרכבת הקלה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ממליה קובי
עורך הבקשה	אדריכל מילסון ארד סלמה
מתכנן השלד	מהנדס גרושקו יואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוד רמז , גאולים - בקעה בקעה - מבני התחנה

גוש	חלקה	בשלמות
30017	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
2587	תחילת תוקף	11/01/1987			
ג30017	תחילת תוקף	16/07/1959			
307116	תחילת תוקף	29/12/2018			
307116	תחילת תוקף	29/12/2018			
307116	תחילת תוקף	29/12/2018			
653840	תחילת תוקף	30/07/2022			
תתל/86	תחילת תוקף	10/12/2019			
תתל/86	תחילת תוקף	10/12/2019			
תתל/86	תחילת תוקף	10/12/2019			

תאור הבקשה

תב"ע : - 178129 - הקו היכחול תחילת תוקף: 01\09\2018

מהות הבקשה הנדונה:

בבקשה הנדונה מציעים הריסת מבנה ברחוב דוד רמז כהכנה לתוואי הרכבת הקלה.

בגוש 30017 חלקה 8 תא שטח 3220

הבקשה תואמת תכנית 178129 החלה במקום.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

הבקשה הוגשה ע"י- אגף תושיה

בעל הזכות בנכס- הופקע לטובת עיריית ירושלים- מחלקת נכסים

מידע קודם

מתאריך	
29/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	חוות דעת: תנאים שהתקבלו: חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 על שטחים שיש לעירייה זכות. בישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר בתאריך 21.05.2024 אושר כי חתימת רמ"י לתכנית תהיה כתנאי להוצאת היתר. (מתווק בארכיב). חוות דעת אדריכל העיר: לאשר את הבקשה. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה עם תנאים בהיתר. בבקשה הנדונה מציעים הריסה של מבנה חד קומתי ברחוב

דוד רמז. כהכנה לתוואי הקו הכחול של הרכבת הקלה. התב"ע החלה במקום: 178129 - הקו הכחול. הבקשה מוצעת בתא שטח 3220 (גליון 9 בתשריט) המסמן להריסה את המבנה, בייעוד דרך מוצעת . המלצה: בבקשה הנדונה מציעים הריסה של מבנה חד קומתי ברחוב דוד רמז. כהכנה לתוואי הקו הכחול של הרכבת הקלה. התב"ע החלה במקום: 178129 - הקו הכחול. הבקשה מוצעת בתא שטח 3220 (גליון 9 בתשריט) המסמן להריסה את המבנה, בייעוד דרך מוצעת . התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 על שטחים שיש לעירייה זכות. בישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר בתאריך 21.05.2024 אושר כי חתימת רמ"י לתכנית תהיה כתנאי להוצאת היתר. (מתווק בארכיב). אין מניעה לאשר בתנאים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	29/05/2024	חוות דעת תכנונית

תתל/86		
תחילת תוקף:		
10/12/2019		
ייעוד הקרקע:		
מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות:		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		

יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		

חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		

תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
8	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת:

תנאים שהתקבלו:

חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 על שטחים שיש לעירייה זכות.

בישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר בתאריך 21.05.2024 אושר כי חתימת רמ"י לתכנית תהיה כתנאי להוצאת היתר. (מתוּיֵק בארכיב).

חוות דעת אדריכל העיר: לאשר את הבקשה.

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה עם תנאים בהיתר.

בבקשה הנדונה מציעים הריסה של מבנה חד קומתי ברחוב דוד רמז.

כהכנה לתוואי הקו הכחול של הרכבת הקלה.

התב"ע החלה במקום: 178129 - הקו הכחול.

הבקשה מוצעת בתא שטח 3220 (גליון 9 בתשריט)

המסמן להריסה את המבנה, בייעוד דרך מוצעת .

המלצה:

בבקשה הנדונה מציעים הריסה של מבנה חד קומתי ברחוב דוד רמז.

כהכנה לתוואי הקו הכחול של הרכבת הקלה.

התב"ע החלה במקום: 178129 - הקו הכחול.

הבקשה מוצעת בתא שטח 3220 (גליון 9 בתשריט)

המסמן להריסה את המבנה, בייעוד דרך מוצעת .

התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 על שטחים שיש לעירייה זכות.

בישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר בתאריך 21.05.2024 אושר כי חתימת רמ"י לתכנית תהיה כתנאי להוצאת היתר. (מתוּיֵק בארכיב).

אין מניעה לאשר בתנאים.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2021/0371.00</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית קיר תומך/מגן, מבנה ארעי / מנ"ד, עבודות בדרכים, עבודות הריסה, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מוסכים
מהות בקשה	חידוש חניון תחנת הרכבת של מלחה והכללת מוסך, תדלוק, שטיפה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תכנית אב לתחבורה בע"מ מדינת ישראל
עורך הבקשה	כהן מירון
מתכנן השלד	מהנדס אמי מתום דוד פוקס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

דרך יצחק מודעי 0 , מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30429	60	כן
30429	70	כן
30429	71	כן
30459	4	כן
30459	9	כן
30459	25	כן
30459	28	כן
30459	31	כן
30459	36	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13138	תחילת תוקף	19/05/2011			
3419א	תחילת תוקף	24/12/1989			
5153	תחילת תוקף	10/08/2012			
5153	תחילת תוקף	10/08/2012			
62	תחילת תוקף	16/07/1959			
9610	תחילת תוקף	01/09/2012			

תאור הבקשה

תב"ע : - 9610 תוקף: 01/09/2012

מהות הבקשה הנדונה:

בבקשה הנדונה מוצע חידוש חניון תחנת רכבת מלחה, בניית מבנה עבור מוסך העשוי מפלדה , ממ"ד , משטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה סככה לרחבת התדלוק , שטיפה, חדר נהגים מבנה יביל בן 2 קומות.

במבנה הרכבת יבוצע אטימה של מבנה התחנה לצורך נידוד השטחים ממתחם התחנה למתחם החניון למבנים הזמנים.

ועבודות פיתוח שטח כגון: הריסות ריצופים קיימים, הריסת אוהלים קיימים. בניית קירות פיתוח, תמך וריצופים חדשים, נטיעות עצים, ערוגות וכו'...

במסגרת הבקשה צוינה הקלה.

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תושיה

בעל הזכות בנכס- רכבת ישראל.

מידע קודם

מתאריך	
29/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	חוות דעת תכנונית והמלצה: מהות הבקשה הנדונה: בבקשה הנדונה מוצעת חידוש חניון תחנת רכבת מלחה, בניית מבנה עבור מוסך העשוי מפלדה , ממ"ד , משטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה וסככה לרחבת התדלוק , שטיפה, חדר נהגים מבנה יביל בן 2 קומות. במבנה הרכבת יבוצע אטימה של מבנה התחנה לצורך נידוד

השטחים ממתחם התחנה למתחם החניון למבנים הזמנים. ועבודות פיתוח שטח כגון: הריסות ריצופים קיימים, הריסת אוהלים קיימים. בניית קירות פיתוח, תמך וריצופים חדשים, נטיעות עצים, ערוגות וכו'... הבקשה אושרה בוועדה בתאריך 05/07/2023 . ועולה שוב לוועדה כדי לאשר שלביות ביצוע לתעודת גמר . בשלב ראשון -מבנה נהגים -יבוצע במייד. שלב שני -תחנת הדלק – יבוצע כחודשיים לאחר מכן. שלב שלישי – מוסך- יבוצע כשנה לאחר מכן. אין מניעה לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9610 תחילת תוקף: 01/09/2012 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	29/05/2024	חוות דעת תכנונית

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 יזן ע"י ראש צוות		
בבקשה הנדונה מוצעת חידוש חניון תחנת רכבת מלחה, בניית מבנה עבור מוסך העשוי מפלדה, ממ"ד, משטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה וסככה לרחבת התדלוק, שטיפה, חדר נהגים מבנה יביל בן 2 קומות. במבנה הרכבת יבוצע אטימה של מבנה התחנה לצורך נידוש השטחים ממתחם התחנה למתחם החניון למבנים הזמנים. ועבודות פיתוח שטח כגון: הריסות ריצופים קיימים, הריסת אוהלים קיימים. בניית קירות פיתוח, תמך וריצופים חדשים, נטיעות עצים, ערוגות וכו'... הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 22.6.22 והוחלט להפנות את התיק להליך פרסום. הבקשה עברה הליך פרסום לפי סעיף 149 בהתאם להחלטת הוועדה. התקיימה פגישה ב-03.04.2023 לאחר והועדה העלתה את הצורך בפרסום לשימוש חורג גם כן. בה סוכם כי ישתנה מהות הבקשה לחניון רגיל ולא יבוקש בהיתר זה חניון אוטובוסים זמני, ובמקביל יקודם היתר לשימוש חורג. כדי לאפשר לקבלן המשיך את הביצוע. מהות הבקשה שונתה וכן בוטלו חניות האוטובוסים.	05/07/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התב"ע החלה במקום: 9610 ייעוד: שטח לתחנת רכבת ומסילת ברזל. שימושים: השימושים המוצעים: חניון, מוסך, רחבת תדלוק ושטיפה מבנה נהגים ביתן שמירה. "בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפוח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד: חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה. השימושים המבוקשים תואמים לשימושים המותרים עפ"י תכנית. מוסך: מוצע מבנה עבור מוסך ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה. שטח שירות מוצע: 627.68 מ"ר מבנה נהגים : מבנה יביל בן 2 קומות הכולל: שירותים, מחסנים, מטבח, חדר אוכל, משרדים, מקום תפילה ועוד... שטח עיקרי מוצע: 369.14 מ"ר מס' קומות: 2 השטחים המוצעים הנ"ל הינם שטחים הנלקחים משטחים הנאטמים במבנה תחנת הרכבת הקיים לצורך נידוד השטחים בהתאם לסיכום פגישה שהתקיימה ב11/02/2021 "יובהר כי שטח המוסך יחשב כשטח עיקרי ע"ח אטימה חלקית של שטחים בתחנת הרכבת... סיכום פגישה מלא מתוּיֵק בארכיב. מבנה שומר: מבנה לשומר פטור מהיתר, אם מתקיימים בו תנאים אלה:		

(א) המבנה הוא מבנה יביל; (ב) גובהו אינו עולה על 2.2 מטרים, וגודלו אינו עולה על 4 מטרים רבועים. אין צורך בחישוב שטח ביתן השומר. קווי בנין: סעיף 9. ג. - הבניה תתאפשר בתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתסריט... לאמרות המצוין לעל, תותר הקמת המבנים המפורטים לעיל מחוץ לקווי הבניין המסומנים. התב"ע החלה במקום: 9610 ייעוד: שטח לתחנת רכבת ומסילת ברזל. שימושים: השימושים המוצעים: חניון, מוסך, רחבת תדלוק ושטיפה מבנה נהגים ביתן שמירה. "בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפותח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד: חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה. השימושים המבוקשים תואמים לשימושים המותרים עפ"י תכנית. אין מניעה לאשר. מוסך: מוצע מבנה עבור מוסך ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה. שטח שירות מוצע: 627.68 מ"ר מבנה נהגים :		

מבנה יביל בן 2 קומות הכולל: שירותים, מחסנים, מטבח, חדר אוכל, משרדים, מקום תפילה ועוד... שטח עיקרי מוצע: 369.14 מ"ר מס' קומות: 2 השטחים המוצעים הנ"ל הינם שטחים הנלקחים משטחים הנאטמים במבנה תחנת הרכבת הקיים לצורך ניווד השטחים בהתאם לסיכום פגישה שהתקיימה ב11/02/2021 "יובהר כי שטח המוסך יחשב כשטח עיקרי ע"ח אטימה חלקית של שטחים בתחנת הרכבת... סיכום פגישה מלא מתוּיֵק בארכיב. מבנה שומר: מבנה לשומר פטור מהיתר, אם מתקיימים בו תנאים אלה: (א) המבנה הוא מבנה יביל; (ב) גובהו אינו עולה על 2.2 מטרים, וגודלו אינו עולה על 4 מטרים רבועים. אין צורך בחישוב שטח ביתן השומר. אין מניעה לאשר. קווי בנין: סעיף 9. ג. - הבניה תתאפשר בתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתסריט... לאמרות המצוין לעל, תותר הקמת המבנים המפורטים לעיל מחוץ לקווי הבניין המסומנים. אין מניעה לאשר. תיקונים עפ"י הרמוניקה a .		
הקלה בדבר העברת 300 מ"ר מתחת הקרקע לעל הקרקע לצורך בניית המוסך	21/05/2023	הכנת נוסח פרסום

חוות דעת תכנונית: מהות הבקשה הנדונה: בבקשה הנדונה מוצעת חידוש חניון תחנת רכבת מלחה, בניית מבנה עבור מוסך העשוי מפלדה, ממ"ד, משטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה וסככה לרחבת התדלוק, שטיפה, חדר נהגים מבנה יביל בן 2 קומות. במבנה הרכבת יבוצע אטימה של מבנה התחנה לצורך נידוד השטחים ממתחם התחנה למתחם החניון למבנים הזמנים. ועבודות פיתוח שטח כגון: הריסות ריצופים קיימים, הריסת אוהלים קיימים. בניית קירות פיתוח, תמך וריצופים חדשים, נטיעות עצים, ערוגות וכו'... הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 22.6.22 והוחלט להפנות את התיק להליך פרסום. הבקשה עברה הליך פרסום לפי סעיף 149 בהתאם להחלטת הוועדה. התקיימה פגישה ב-03.04.2023 לאחר והועדה העלתה את הצורך בפרסום לשימוש חורג גם כן. בה סוכם כי ישתנה מהות הבקשה לחניון רגיל ולא יבוקש בהיתר זה חניון אוטובוסים זמני, ובמקביל יקודם היתר לשימוש חורג. כדי לאפשר לקבלן המשיך את הביצוע. מהות הבקשה שונתה וכן בוטלו חניות האוטובוסים. התב"ע החלה במקום: 9610 ייעוד: שטח לתחנת רכבת ומסילת ברזל. שימושים: השימושים המוצעים: חניון, מוסך, רחבת תדלוק ושטיפה מבנה נהגים ביתן שמירה. "בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפוח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד: חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה.	18/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

השימושים המבוקשים תואמים לשימושים המותרים עפ"י תכנית. מוסך: מוצע מבנה עבור מוסך ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה. שטח שירות מוצע: 627.68 מ"ר מבנה נהגים : מבנה יביל בן 2 קומות הכולל: שירותים, מחסנים, מטבח, חדר אוכל, משרדים, מקום תפילה ועוד... שטח עיקרי מוצע: 369.14 מ"ר מס' קומות: 2 השטחים המוצעים הנ"ל הינם שטחים הנלקחים משטחים הנאטמים במבנה תחנת הרכבת הקיים לצורך נידוד השטחים בהתאם לסיכום פגישה שהתקיימה ב11/02/2021 "יובהר כי שטח המוסך יחשב כשטח עיקרי ע"ח אטימה חלקית של שטחים בתחנת הרכבת..." סיכום פגישה מלא מתויק בארכיב. מבנה שומר: מבנה לשומר פטור מהיתר, אם מתקיימים בו תנאים אלה: (א) המבנה הוא מבנה יביל; (ב) גובהו אינו עולה על 2.2 מטרים, וגודלו אינו עולה על 4 מטרים רבועים. אין צורך בחישוב שטח ביתן השומר. קווי בנין: סעיף 9. ג. - הבניה תתאפשר בתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתסריט... לאמרות המצוין לעל, תותר הקמת המבנים המפורטים לעיל מחוץ לקווי הבניין המסומנים.		

המלצה: התב"ע החלה במקום: 9610 ייעוד: שטח לתחנת רכבת ומסילת ברזל. שימושים: השימושים המוצעים: חניון, מוסך, רחבת תדלוק ושטיפה מבנה נהגים ביתן שמירה. "בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפותח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד: חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה. השימושים המבוקשים תואמים לשימושים המותרים עפ"י תכנית. אין מניעה לאשר. מוסך: מוצע מבנה עבור מוסך ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה. שטח שירות מוצע: 627.68 מ"ר מבנה נהגים : מבנה יביל בן 2 קומות הכולל: שירותים, מחסנים, מטבח, חדר אוכל, משרדים, מקום תפילה ועוד... שטח עיקרי מוצע: 369.14 מ"ר מס' קומות: 2 השטחים המוצעים הנ"ל הינם שטחים הנלקחים משטחים הנאטמים במבנה תחנת הרכבת הקיים לצורך נידוד השטחים בהתאם לסיכום פגישה שהתקיימה ב11/02/2021 "יובהר כי שטח המוסך יחשב כשטח עיקרי ע"ח אטימה חלקית של שטחים בתחנת הרכבת... סיכום פגישה מלא מתויק בארכיב.		

מבנה שומר: מבנה לשומר פטור מהיתר, אם מתקיימים בו תנאים אלה: (א) המבנה הוא מבנה יביל; (ב) גובהו אינו עולה על 2.2 מטרים, וגודלו אינו עולה על 4 מטרים רבועים. אין צורך בחישוב שטח ביתן השומר. אין מניעה לאשר. קווי בנין: סעיף 9. ג. - הבניה תתאפשר בתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתסריט... לאמרות המצוין לעל, תותר הקמת המבנים המפורטים לעיל מחוץ לקווי הבניין המסומנים. אין מניעה לאשר. טכני: תיקונים עפ"י הרמוניקה a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9610 תחילת תוקף: 01/09/2012 ייעוד הקרקע: שטח לתחנת רכבת מספר נספח רלוונטי	10/05/2023	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזן ע"י הבוחן נספח בינוי יזן ע"י הבוחן קווי בניין יזן ע"י הבוחן מספר קומות יזן ע"י הבוחן גבהים יזן 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		
בבקשה הנדונה מוצעת הסבת חניון רכבת מלחה (חניון רכבת שאינו פעיל) לרחוב המודעי, לחניון אוטובוסים זמני של אגד. מוצע מבנה עבור מוסך העשוי מפלדה ממ"ד ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה וסככה לרחבת התדלוק, ושטיפה, חדר נהגים מבנה יביל בן 2 קומות במבנה הרכבת יבוצע אטימה של מבנה התחנה לצורך ניווד השטחים ממתחם התחנה למתחם החניון למבנים הזמניים. ועבודות פיתוח שטח כגון: הריסות ריצופים קיימים, הריסת אוהלים קיימים. בניית קירות פיתוח, תמך וריצופים חדשים, נטיעות עצים, ערוגות וכו'...	05/03/2023	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 22.6.22 והוחלט להפנות את התיק להליך פרסום. הבקשה עברה הליך פרסום לפי סעיף 149 בהתאם להחלטת הוועדה. והבקשה מוגשת לוועדה חוזרת . התב"ע החלה במקום: 9610 ייעוד: שטח לתחנת רכבת ומסילת ברזל. שימושים: השימושים המוצעים: חניון, מוסך, רחבת תדלוק ושטיפה מבנה נהגים ביתן שמירה. התקבלה חו"ד עורך הדין גדי רובין המציינת כי אין צורך בהיתר לשימוש חורג , תכנית 6910- תחנת רכבת מלחה קובעת את כל שטח התוכנית כמגרש מספר 1 כאשר חלק מהמגרש מסומן בקווים אלכסוניים שתי וערב בהתאם לסעיף 9(א) בתוכנית זו: "בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפותח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד: חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים וכו.... (חו"ד המלאה נמצאת בארכיב.) מבדיקת מנהל האגף בעת שיבוץ התיק לדיון ומשיחה עם עו"ד גדי רובין הוחלט כי יש לבצע הליך שימוש חורג לגבי הסעיפים בתכנית הקובעים כי החניון ישמש את הציבורי: "בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפותח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד : חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה. החניון יכלול כ-500 מקומות חניה לרכב פרטי וציבורי, בהתאם להסדרים שיקבעו עם עיריית ירושלים. מתבקשים לפרסם את הבקשה לשימוש חורג. מוסך:		

מוצע מבנה עבור מוסך ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה. שטח שירות מוצע: 627.68 מ"ר מבנה נהגים : מבנה יביל בן 2 קומות הכולל: שירותים, מחסנים, מטבח, חדר אוכל, משרדים, מקום תפילה ועוד... שטח עיקרי מוצע: 369.14 מ"ר מס' קומות: 2 ביתן שומר: יש להציג תכנית של ביתן השומר ולהוסיף לחישוב השטחים. השטחים המוצעים הנ"ל הינם שטחים הנלקחים משטחים הנאטמים במבנה תחנת הרכבת הקיים לצורך נידוד השטחים בהתאם לסיכום פגישה שהתקיימה ב11/02/2021 "יובהר כי שטח המוסך יחשב כשטח עיקרי ע"ח אטימה חלקית של שטחים בתחנת הרכבת..." סיכום פגישה מלא מתויד בארכיב. קווי בנין: סעיף 9. ג. - הבניה תתאפשר בתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתסריט... לאמרות המצוין לעל, תותר הקמת המבנים המפורטים לעיל מחוץ לקווי הבניין המסומנים. התב"ע החלה במקום: 9610 ייעוד: שטח לתחנת רכבת ומסילת ברזל. שימושים: שימושים: השימושים המוצעים: חניון, מוסך, רחבת תדלוק ושטיפה מבנה נהגים ביתן שמירה.		

התקבלה חו"ד עורך הדין גדי רובין המציינת כי אין צורך בהיתר לשימוש חורג , תכנית 6910- תחנת רכבת מלחה קובעת את כל שטח התוכנית כמגרש מספר 1 כאשר חלק מהמגרש מסומן בקווים אלכסוניים שתי וערב בהתאם לסעיף 9(א) בתוכנית זו: "בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפותח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד: חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים וכו..." (חו"ד המלאה נמצאת בארכיב.) מבדיקת מנהל האגף בעת שיבוץ התיק לדיון ומשיחה עם עו"ד גדי רובין הוחלט כי יש לבצע הליך שימוש חורג לגבי הסעיפים בתכנית הקובעים כי החניון ישמש את הציבורי: "בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפותח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד : חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה. החניון יכלול כ-500 מקומות חניה לרכב פרטי וציבורי, בהתאם להסדרים שיקבעו עם עיריית ירושלים. מתבקשים לפרסם את הבקשה לשימוש חורג. מוסך: מוצע מבנה עבור מוסך ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה. שטח שירות מוצע: 627.68 מ"ר מבנה נהגים : מבנה יביל בן 2 קומות הכולל: שירותים, מחסנים, מטבח, חדר אוכל, משרדים, מקום תפילה ועוד... שטח עיקרי מוצע: 369.14 מ"ר מס' קומות: 2 ביתן שומר: יש להציג תכנית של ביתן השומר ולהוסיף לחישוב השטחים.		

השטחים המוצעים הנ"ל הינם שטחים הנלקחים משטחים הנאטמים במבנה תחנת הרכבת הקיים לצורך נידוד השטחים בהתאם לסיכום פגישה שהתקיימה ב11/02/2021 "יובהר כי שטח המוסך יחשב כשטח עיקרי ע"ח אטימה חלקית של שטחים בתחנת הרכבת... סיכום פגישה מלא מתויד בארכיב. אין מניעה לאשר. קווי בנין: סעיף 9. ג. - הבניה תתאפשר בתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתסריט... לאמרות המצוין לעל, תותר הקמת המבנים המפורטים לעיל מחוץ לקווי הבניין המסומנים. אין מניעה לאשר. טכני: יש לפרסם בקשה לשימוש חורג. יש לחשב את ביתן השומר בחישוב שטחים. תיקונים עפ"י הרמוניקה a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9610 תחילת תוקף: 01/09/2012 ייעוד הקרקע: שטח לתחנת רכבת מספר נספח רלוונטי	28/02/2023	חוות דעת תכנונית

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		
חוות דעת תכנונית: בבקשה הנדונה מוצעת הסבת חניון רכבת מלחה (חניון רכבת שאינו פעיל) ברחוב המודעי, לחניון אוטובוסים זמני של אגד. מוצע מבנה עבור מוסך העשוי מפלדה ממ"ד ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה וסככה לרחבת התדלוק, ושטיפה, חדר נהגים מבנה יביל בן 2 קומות במבנה הרכבת יבוצע אטימה של מבנה התחנה לצורך ניווד השטחים ממתחם התחנה למתחם החניון למבנים הזמניים. ועבודות פיתוח שטח כגון: הריסות ריצופים קיימים, הריסת אוהלים קיימים. בניית קירות פיתוח, תמך וריצופים חדשים, נטיעות עצים, ערוגות וכו'...	28/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 22.6.22 והוחלט להפנות את התיק להליך פרסום. הבקשה עברה הליך פרסום לפי סעיף 149 בהתאם להחלטת הוועדה. והבקשה מוגשת לוועדה חוזרת . התב"ע החלה במקום: 9610 ייעוד: שטח לתחנת רכבת ומסילת ברזל. שימושים: השימושים המוצעים: חניון, מוסך, רחבת תדלוק ושטיפה מבנה נהגים ביתן שמירה. התקבלה חו"ד עורך הדין גדי רובין המציינת כי אין צורך בהיתר לשימוש חורג , תכנית 6910- תחנת רכבת מלחה קובעת את כל שטח התוכנית כמגרש מספר 1 כאשר חלק מהמגרש מסומן בקווים אלכסוניים שתי וערב בהתאם לסעיף 9(א) בתוכנית זו: "בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפותח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד: חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים וכו.... (חו"ד המלאה נמצאת בארכיב.) מבדיקת מנהל האגף בעת שיבוץ התיק לדיון ומשיחה עם עו"ד גדי רובין הוחלט כי יש לבצע הליך שימוש חורג לגבי הסעיפים בתכנית הקובעים כי החניון ישמש את הציבורי: "בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפותח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד : חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה. החניון יכלול כ-500 מקומות חניה לרכב פרטי וציבורי, בהתאם להסדרים שיקבעו עם עיריית ירושלים. מתבקשים לפרסם את הבקשה לשימוש חורג. מוסך:		

מוצע מבנה עבור מוסך ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה. שטח שירות מוצע: 627.68 מ"ר מבנה נהגים : מבנה יביל בן 2 קומות הכולל: שירותים, מחסנים, מטבח, חדר אוכל, משרדים, מקום תפילה ועוד... שטח עיקרי מוצע: 369.14 מ"ר מס' קומות: 2 ביתן שומר: יש להציג תכנית של ביתן השומר ולהוסיף לחישוב השטחים. השטחים המוצעים הנ"ל הינם שטחים הנלקחים משטחים הנאטמים במבנה תחנת הרכבת הקיים לצורך נידוד השטחים בהתאם לסיכום פגישה שהתקיימה ב11/02/2021 "יובהר כי שטח המוסך יחשב כשטח עיקרי ע"ח אטימה חלקית של שטחים בתחנת הרכבת..." סיכום פגישה מלא מתויד בארכיב. קווי בנין: סעיף 9. ג. - הבניה תתאפשר בתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתסריט... לאמרות המצוין לעל, תותר הקמת המבנים המפורטים לעיל מחוץ לקווי הבניין המסומנים. המלצה: התב"ע החלה במקום: 9610 ייעוד: שטח לתחנת רכבת ומסילת ברזל. שימושים: שימושים:		

השימושים המוצעים: חניון, מוסך, רחבת תדלוק ושטיפה מבנה נהגים ביתן שמירה. התקבלה חו"ד עורך הדין גדי רובין המציינת כי אין צורך בהיתר לשימוש חורג, תכנית 6910- תחנת רכבת מלחה קובעת את כל שטח התוכנית כמגרש מספר 1 כאשר חלק מהמגרש מסומן בקווים אלכסוניים שתי וערב בהתאם לסעיף 9(א) בתוכנית זו: "בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפותח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד: חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים וכו..." (חו"ד המלאה נמצאת בארכיב.) מבדיקת מנהל האגף בעת שיבוץ התיק לדיון ומשיחה עם עו"ד גדי רובין הוחלט כי יש לבצע הליך שימוש חורג לגבי הסעיפים בתכנית הקובעים כי החניון ישמש את הציבורי: "בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפותח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד : חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה. החניון יכלול כ-500 מקומות חניה לרכב פרטי וציבורי, בהתאם להסדרים שיקבעו עם עיריית ירושלים. מתבקשים לפרסם את הבקשה לשימוש חורג. מוסך: מוצע מבנה עבור מוסך ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה. שטח שירות מוצע: 627.68 מ"ר מבנה נהגים : מבנה יביל בן 2 קומות הכולל: שירותים, מחסנים, מטבח, חדר אוכל, משרדים, מקום תפילה ועוד... שטח עיקרי מוצע: 369.14 מ"ר מס' קומות: 2 ביתן שומר:		

יש להציג תכנית של ביתן השומר ולהוסיף לחישוב השטחים. השטחים המוצעים הנ"ל הינם שטחים הנלקחים משטחים הנאטמים במבנה תחנת הרכבת הקיים לצורך נידוד השטחים בהתאם לסיכום פגישה שהתקיימה ב11/02/2021 "יובהר כי שטח המוסך יחשב כשטח עיקרי ע"ח אטימה חלקית של שטחים בתחנת הרכבת..." סיכום פגישה מלא מתויד בארכיב. אין מניעה לאשר. קווי בנין: סעיף 9. ג. - הבניה תתאפשר בתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתסריט... לאמרות המצוין לעל, תותר הקמת המבנים המפורטים לעיל מחוץ לקווי הבניין המסומנים. אין מניעה לאשר. טכני: יש לפרסם בקשה לשימוש חורג. יש לחשב את ביתן השומר בחישוב שטחים. תיקונים עפ"י הרמוניקה a .		
הקלה בדבר העברת 300 מ"ר מתחת הקרקע לעל הקרקע לצורך בניית המוסך	17/07/2022	הכנת נוסח פרסום
חוות דעת תכנונית: בבקשה הנדונה מוצעת הסבת חניון רכבת מלחה ברחוב המודעי, לחניון אוטובוסים זמני של אגד. הכולל מוסך, תדלוק, שטיפה, ביתן שומר. ועבודות פיתוח שטח כגון: הריסות קירות פיתוח וריצופים קיימים, הריסת אוהלים קיימים. בניית קירות פיתוח, תמך וריצופים חדשים, נטיעות עצים, ערוגות וכו'...	22/06/2022	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

התב"ע החלה במקום: 9610 ייעוד: שטח לתחנת רכבת ומסילת ברזל. שימושים: השימושים המותרים עפ"י התב"ע : *חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי.תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים תכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה. השימושים המבוקשים בבקשה תואמים שימושים המותרים בתכנית. מוסך: מוצע מבנה עבור מוסך ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה. שטח שירות מוצע: 627.68 מ"ר שטחי שירות המותרים לפי תכנית: מעל מפלס ה-00-300 מ"ר מתחת מפלס ה-00-300 מ"ר א. ישנה חריגה של 27.68 מ"ר מהמותר לפי תכנית. יש לצמצם שטחים מוצעים לשטחים המותרים בתכנית. ב. מבוקש העברת שטחים ממפלס תת קרקעי למעל הקרקע, בשונה מתקנות התוכנית. יש לפרסם הקלה. מבנה נהגים : מבנה יביל בן 2 קומות הכולל: שירותים, מחסנים, מטבח, חדר אוכל, משרדים, מקום תפילה ועוד... שטח עיקרי מוצע: 369.14 מ"ר מס' קומות: 2 שטחים עיקריים המותרים לפי תכנית:		

מעל מפלס ה-00 400 מ"ר מתחת מפלס ה-00 0 מ"ר. השטחים המוצעים הינם תואמים שטחים מותרים. ביתן שומר: יש להציג תכנית של ביתן השומר ולהוסיף לחישוב השטחים. יש לוודא שאין חריגה בשטחים המוצעים לשטחים המותרים בתכנית. קווי בנין: סעיף 9. ג. - הבניה תתאפשר בתחום קווי הבנין המרביים המסומנים בתסריט... לאמרות המצוין לעל, תותר הקמת המבנים המפורטים לעיל מחוץ לקווי הבנין המסומנים. טכני: תיקונים לפי תכנית a המלצה: התב"ע החלה במקום: 9610 ייעוד: שטח לתחנת רכבת ומסילת ברזל. שימושים: השימושים המותרים עפ"י התב"ע : *חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי. תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים תכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה. השימושים המבוקשים בבקשה תואמים שימושים המותרים בתכנית. אין מניעה לאשר.		

מוסך: מוצע מבנה עבור מוסך ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה. שטח שירות מוצע: 627.68 מ"ר שטחי שירות המותרים לפי תכנית: מעל מפלס ה-00-300 מ"ר מתחת מפלס ה-00-300 מ"ר א. ישנה חריגה של 27.68 מ"ר מהמותר לפי תכנית. יש לצמצם שטחים מוצעים לשטחים המותרים בתכנית. ב. מבוקש העברת שטחים ממפלס תת קרקעי למעל הקרקע, בשונה מתקנות התוכנית. יש לפרסם הקלה. מבנה נהגים : מבנה יביל בן 2 קומות הכולל: שירותים, מחסנים, מטבח, חדר אוכל, משרדים, מקום תפילה ועוד... שטח עיקרי מוצע: 369.14 מ"ר מס' קומות: 2 שטחים עיקריים המותרים לפי תכנית: מעל מפלס ה-00-400 מ"ר מתחת מפלס ה-00-0 מ"ר. השטחים המוצעים הינם תואמים שטחים מותרים. אין מניעה לאשר. ביתן שומר: יש להציג תכנית של ביתן השומר ולהוסיף לחישוב השטחים. יש לוודא שאין חריגה בשטחים המוצעים לשטחים המותרים בתכנית.		

קווי בנין: סעיף 9. ג. - הבניה תתאפשר בתחום קוי הבנין המרביים המסומנים בתסריט... לאמרות המצוין לעל, תותר הקמת המבנים המפורטים לעיל מחוץ לקווי הבנין המסומנים. טכני: יש לפרסם הקלה לעניין העברת שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע במוסך. יש לחשב את ביתן השומר בחישוב שטחים. תיקונים עפ"י הרמוניקה a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9610 תחילת תוקף: 01/09/2012 ייעוד הקרקע: שטח לתחנת רכבת מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזן ע"י הבוחן	14/06/2022	חוות דעת תכנונית

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		
חוות דעת תכנונית: בבקשה הנדונה מוצעת הסבת חניון רכבת מלחה ברחוב המודעי, לחניון אוטובוסים זמני של אגד. הכולל מוסך, תדלוק, שטיפה, ביתן שומר. ועבודות פיתוח שטח כגון: הריסות קירות פיתוח וריצופים קיימים, הריסת אוהלים קיימים. בניית קירות פיתוח, תמך וריצופים חדשים, נטיעות עצים, ערוגות וכו'... התב"ע החלה במקום: 9610 ייעוד: שטח לתחנת רכבת ומסילת ברזל. שימושים: השימושים המותרים עפ"י התב"ע : *חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי. תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים תכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה. השימושים המבוקשים בבקשה תואמים שימושים המותרים בתכנית.	14/06/2022	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

מוסך: מוצע מבנה עבור מוסך ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה. שטח שירות מוצע: 627.68 מ"ר שטחי שירות המותרים לפי תכנית: מעל מפלס ה-00-300 מ"ר מתחת מפלס ה-00-300 מ"ר א. ישנה חריגה של 27.68 מ"ר מהמותר לפי תכנית. יש לצמצם שטחים מוצעים לשטחים המותרים בתכנית. ב. מבוקש העברת שטחים ממפלס תת קרקעי למעל הקרקע, בשונה מתקנות התוכנית. יש לפרסם הקלה. מבנה נהגים : מבנה יביל בן 2 קומות הכולל: שירותים, מחסנים, מטבח, חדר אוכל, משרדים, מקום תפילה ועוד... שטח עיקרי מוצע: 369.14 מ"ר מס' קומות: 2 שטחים עיקריים המותרים לפי תכנית: מעל מפלס ה-00-400 מ"ר מתחת מפלס ה-00-0 מ"ר. השטחים המוצעים הינם תואמים שטחים מותרים. ביתן שומר: יש להציג תכנית של ביתן השומר ולהוסיף לחישוב השטחים. יש לוודא שאין חריגה בשטחים המוצעים לשטחים המותרים בתכנית.		

קווי בנין: סעיף 9. ג. - הבניה תתאפשר בתחום קוי הבנין המרביים המסומנים בתסריט... לאמרות המצוין לעל, תותר הקמת המבנים המפורטים לעיל מחוץ לקווי הבנין המסומנים. טכני: תיקונים לפי תכנית a המלצה: התב"ע החלה במקום: 9610 ייעוד: שטח לתחנת רכבת ומסילת ברזל. שימושים: השימושים המותרים עפ"י התב"ע : *חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי.תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים תכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה. השימושים המבוקשים בבקשה תואמים שימושים המותרים בתכנית. אין מניעה לאשר. מוסך: מוצע מבנה עבור מוסך ומשטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה. שטח שירות מוצע: 627.68 מ"ר שטחי שירות המותרים לפי תכנית: מעל מפלס ה-00-300 מ"ר מתחת מפלס ה-00-300 מ"ר א. ישנה חריגה של 27.68 מ"ר מהמותר לפי תכנית. יש		

לצמצם שטחים מוצעים לשטחים המותרים בתכנית. ב. מבוקש העברת שטחים ממפלס תת קרקעי למעל הקרקע, בשונה מתקנות התוכנית. יש לפרסם הקלה. מבנה נהגים : מבנה יביל בן 2 קומות הכולל: שירותים, מחסנים, מטבח, חדר אוכל, משרדים, מקום תפילה ועוד... שטח עיקרי מוצע: 369.14 מ"ר מס' קומות: 2 שטחים עיקריים המותרים לפי תכנית: מעל מפלס ה-00-400 מ"ר מתחת מפלס ה-00-0 מ"ר. השטחים המוצעים הינם תואמים שטחים מותרים. אין מניעה לאשר. ביתן שומר: יש להציג תכנית של ביתן השומר ולהוסיף לחישוב השטחים. יש לוודא שאין חריגה בשטחים המוצעים לשטחים המותרים בתכנית. קווי בנין: סעיף 9. ג. - הבניה תתאפשר בתחום קוי הבנין המרביים המסומנים בתסריט... לאמרות המצוין לעל, תותר הקמת המבנים המפורטים לעיל מחוץ לקווי הבנין המסומנים. טכני: יש לפרסם הקלה לעניין העברת שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע במוסך. יש לחשב את ביתן השומר בחישוב שטחים. תיקונים עפ"י הרמוניקה a .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	4
כן	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	5
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	9
	אישור מורשה חתימה בתוקף חצי שנה	10
	צילומי ת"ז של מורשה חתימה	11
	אישור חברה פעילה מרשם החברות בתוקף חצי שנה	12
כן	תאום עם חברת בזק	13
	יש להגיש תכנית תאורה - לאישור מחלקת מאור- הכוללת תאורה זמנית המידת הצורך, וכן סימון תוואי תשתיות מאור קיים בגבול העבודה- למניעת פגיעה.	14
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
כן	יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר+ חדר לנהגים	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת תכנונית והמלצה:

מהות הבקשה הנדונה:

בבקשה הנדונה מוצעת חידוש חניון תחנת רכבת מלחה, בניית מבנה עבור מוסך העשוי מפלדה, ממ"ד, משטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה וסככה לרחבת התדלוק, שטיפה, חדר נהגים מבנה יביל בן 2 קומות.

במבנה הרכבת יבוצע אטימה של מבנה התחנה לצורך נידוד השטחים ממתחם התחנה למתחם החניון למבנים הזמנים.

ועבודות פיתוח שטח כגון: הריסות ריצופים קיימים, הריסת אוהלים קיימים. בניית קירות פיתוח, תמך וריצופים חדשים, נטיעות עצים, ערוגות וכו'...

הבקשה אושרה בוועדה בתאריך 05/07/2023.

ועולה שוב לוועדה כדי לאשר שלביות ביצוע לתעודת גמר.

בשלב ראשון -מבנה נהגים -יבוצע במייד.

שלב שני -תחנת הדלק – יבוצע כחודשיים לאחר מכן.

שלב שלישי – מוסך- יבוצע כשנה לאחר מכן.

אין מניעה לאשר.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>1988/0581.11</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות לשיפור נגישות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת גשרי רמפות לכניסה לקומות העליונות של הבניין, והריסת מדרגות קיימות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת גוזל דנה
עורך הבקשה	אזולאי רבקה
מתכנן השלד	הנדסאי בן יעקב אבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הכלנית 14, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
638783	תחילת תוקף	10/07/2021	1	מגורים ג	1367

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה טורי דו קומתי קיים הכולל 3 כניסות, ברח' הכלנית 14, עיר גנים, גוש: 30437, חלקה: 2.

מצב מוצע:

חזית דרמית מערבית - מוצע הנגשת הכניסה לדירות בקומות העליונות באמצעות גשרונים ושינוי מיקום המדרגות חדשות לקומות מטה, הגשרונים מוצעים במרווח.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 09.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים:
	מוצע בבקשה תוספת גשרונים ומדרגות במרווח, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלמו תנאים נדרשים טרם דיון.
	קווי בניין :
	גשרונים - עפ"י תקנות בנייה במרווחים תותר תוספת גשרון למפלס הכניסה הקובעת לבניין, לרבות מרווח קדמי בתנאי שאינו עובר את קו הרחוב, מוצע בבקשה תוספת 3 גשרונים במרווח הקדמי במסגרת גבולות המגרש בהתאם לתקנות, הגשרון המוצע לכניסה המזרחית חורג בכ-0.50 מ' מגבול המגרש - יש להציג את הגדר המוצעת במסגרת גבולות המגרש בלבד.
	מדרגות - עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', חלק מהמדרגות המוצעות עולות על 1.5 מ' - יש להציע מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ'.

הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(י): המסומן בצהוב יהרס כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן. תנאים טרם דיון : סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. 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: 638783 תחילת תוקף: 10/07/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין וסעיף המורה על הריסות. המוצע אינו חורג מהנ"ל.	09/06/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: בתכנית 638783 חל נספח בינוי מנחה, מוצע בבקשה הריסת מדרגות קיימות ובנית גשרונים לקומה א' ומדרגות חדשות לקומת הקרקע, המוצע אינו תואם נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 638783 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית מערבית - מוצע הריסות מדרגות וקיימות ובנית גשרונים ליצירת גישה נגישה לדירות הקיימות בקומה א', ומדרגות גישה חדשות לדירות בקומת הקרקע. גשרונים - עפ"י תקנות בנייה במרווחים תותר תוספת גשרון למפלס הכניסה הקובעת לבניין, לרבות מרווח קדמי בתנאי שאינו עובר את קו הרחוב, מוצע בבקשה תוספת 3 גשרונים במרווח הקדמי במסגרת גבולות המגרש בהתאם לתקנות, הגשרון המוצע לכניסה המזרחית חורג בכ-0.50 מ' מגבול המגרש - יש להציג את הגדר המוצעת במסגרת גבולות המגרש בלבד. מדרגות - עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', חלק מהמדרגות המוצעות עולות על 1.5 מ' - יש להציע מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ'. שטח בניה: בבקשה לא מוצע תוספת שטח, מוצע גשרונים במרווח - (ראה סעיף קווי בניין) הריסה: עפ"י סעיף 4.1.2(י): המסומן בצהוב יהרס כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת גשרונים ומדרגות במרווח, הושלמו		

11/12 חתימות שכנים. תנאים טרם דיון: סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת גשרונים ומדרגות במרווח - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	02/02/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	דוח פיקוח להריסת המסומן	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	6

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים:

מוצע בבקשה תוספת גשרונים ומדרגות במרווח, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלמו תנאים נדרשים טרם דיון.

קווי בניין :

גשרונים - עפ"י תקנות בנייה במרווחים תותר תוספת גשרון למפלס הכניסה הקובעת לבניין, לרבות מרווח קדמי בתנאי שאינו עובר את קו הרחוב, מוצע בבקשה תוספת 3 גשרונים במרווח הקדמי במסגרת גבולות המגרש בהתאם לתקנות, הגשרון המוצע לכניסה המזרחית חורג בכ-0.50 מ' מגבול המגרש - יש להציג את הגדר המוצעת במסגרת גבולות המגרש בלבד.

מדרגות - עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', חלק מהמדרגות המוצעות עולות על 1.5 מ' - יש להציע מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ'.

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2(י): המסומן בצהוב יהרס כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן.

תנאים טרם דיון :

סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>1989/0681.05</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיזית - לפי קונטור תוספות תחתונות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סימוני איליה
עורך הבקשה	סדצקי יקטרינה
מתכנן השלד	מר סדיצקי איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות הרצל 121, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30163	177	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1178	תחילת תוקף	01/07/1965			
30163ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30163ג	תחילת תוקף	16/07/1959	49	אזור מגורים 1..	1165
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף המשמש למגורים, ברח' שד' הרצל 121, גוש: 30163 חלקה: 177.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס +6.00: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית מזרחית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה:

"מרפסת זיזית בעומק 2 מ'."

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 17.11.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 177, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז בחזית מזרחית, פורסמה הקלה כנדרש, התקבל אישור מח' השימור למוצע, קיים צמד מרפסות למוצע, אין מניעה לאשר.
26/05/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: מתאר 62 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע:

אזור מגורים 1 דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בועדת משנה בתאריך 10.50.2023 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והיה צורך באישור מח' השימור לבקשה, כעת הושלם אישור זה ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.03.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +6.00, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ' ובשטח של 7.60 מ"ר, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק של 2 מ', עומק המרפסת המוצעת הוקטן ל-1.60 מ' בעקבות דרישה של מח' השימור - אין מניעה לאשר. צמד מרפסות - קיימת מרפסת נוספת בקומה לדייר השכן - אין מניעה לאשר. אישור גורמים: שימור - אושר. חוות דעת תכנונית:		

מוצעת מרפסת זיז בחזית מזרחית, פורסמה הקלה כנדרש, קיים צמד מרפסות בחזית, הושלם אישור מח' השימור כנדרש - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצעת מרפסת זיז בחזית מזרחית, פורסמה הקלה כנדרש, קיים צמד מרפסות בחזית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו: חסר אישור אישור מח' השימור. נדרש תיקונים ע"ג תוכנית a . - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקף החלט היינו ל- 90 יום להגשת תכנית מתוקנת	10/05/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
לדחות במתכונת המוצעת: מוצעת מרפסת זיז בחזית מזרחית, פורסמה הקלה כנדרש, קיים צמד מרפסות בחזית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו: חסר אישור אישור מח' השימור. נדרש תיקונים ע"ג תוכנית a .	25/04/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: תכנית מתאר תחילת תוקף: ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.03.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +6.00, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ' ובשטח של 7.60 מ"ר, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק של 2 מ' - אין מניעה לאשר.	23/04/2023	חוות דעת תכנונית

צמד מרפסות - קיימת מרפסת נוספת בקומה לדייר השכן - אין מניעה לאשר. אישור גורמים: שימור - תיק נדחה, יש להמציא אישור. חוות דעת תכנונית: מוצעת מרפסת זיז בחזית מזרחית, פורסמה הקלה כנדרש, קיים צמד מרפסות בחזית, יש להמציא אישור מח' השימור - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מרפסת זיזית בעומק 2 מ -	21/09/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז בחזית מזרחית, פורסמה הקלה כנדרש, התקבל אישור מח' השימור למוצע, קיים צמד מרפסות למוצע, אין מניעה לאשר.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>1974/0549.06</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הגבהת גג רעפים בהתאם לתב"ע 4255 וחדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אייזיקוביץ אורית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גרינולד שפרה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אביעד 12, גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	64	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4225	תחילת תוקף	19/11/1992			

תאור הבקשה

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת קומה במפלס +6.12 לדירה קיימת, קומת גג רעפים.

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : כן

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
05/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת גבעת מרדכי, רחוב אביעד 12 מבוקשת תוספת בניה עבור דירה אחת. התוספת כוללת: תוספת קומה מובלעת בגג רעפים במפלס +6.12 חיזוק חדר קיים לחדר מחוזק במפלס +3.06 בחלקה חלה תכנית 4225 שקבעה נספי בינוי. התכנון נבחן ונמצא כי תוספת הקומה בשטח של 13.50 מ"ר מותרת ותואמת לנספח הבינוי. למעט הנושאים הבאים עליהם פורסמו הקלות: בניית מרפסת גג פינתית בשטח של 2.45 מ"ר, בפינת המבנה. פורסמה הקלה: "בניית מרפסת גג בשונה מנספח בינוי" – אין מניעה לאשר את ההקלה. תוספת קוקיות בגג רעפים – מבוקשות עד לגובה של 1.78 מ', וע"כ לא מדובר בתוספת שטחים. פורסמה הקלה: "תוספת קוקיות בגג רעפים בשונה מנספח הבינוי" – ניתן לאשר את ההקלה. ניתן לאשר את חיזוק החדר הקיים והפיכתו לחדר מחוזק. לא התקבלו התנגדויות.

יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4225 תחילת תוקף: 19/11/1992 ייעוד הקרקע: מגורים 5 מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 14/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח שותק. להלן התאמה לנספח:	04/06/2024	חוות דעת תכנונית

תוספת הקומה המוצעת תואמת לנספח הבינוי למעט הסעיפים הבאים עליהם פורסמו הקלות: בניית מרפסת גג פינתית בשטח של 2.45 מ"ר, בפינת המבנה. פורסמה הקלה: "בניית מרפסת גג בשונה מנספח בינוי" – אין מניעה לאשר את ההקלה. תוספת קוקיות בגג רעפים – מבוקשות עד לגובה של 1.78 מ', ולא לא נדרש להוסיף לשטחים. פורסמה הקלה: "תוספת קוקיות בגג רעפים בשונה מנספח הבינוי" – ניתן לאשר את ההקלה מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: לפי נספח 3 קומות, בחלקה מותר עד 4 קומות מס' קומות מוצע: מוצעת בניית קומת חדשה לדירה קיימת האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 13.50 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 27.90 מ"ר עבור 2 דירות הגג ובהתאם לנספח הבינוי המוצע תואם למותר. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: לא נדרש (פחות מ80 מ"ר). בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 12/3/2024		

תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא		
הקלה מנספח בינוי בנית מרפסת גג בשונה מנספח בינוי תוספת קוקיות בגג רעפים בשונה מנספח הבינוי	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת גבעת מרדכי, רחוב אביעד 12

מבוקשת תוספת בניה עבור דירה אחת. התוספת כוללת:

תוספת קומה מובלעת בגג רעפים במפלס +6.12

חיזוק חדר קיים לחדר מחוזק במפלס +3.06

בחלקה חלה תכנית 4225 שקבעה נספי בינוי.

התכנון נבחן ונמצא כי תוספת הקומה בשטח של 13.50 מ"ר מותרת ותואמת לנספח הבינוי.

למעט הנושאים הבאים עליהם פורסמו הקלות:

בניית מרפסת גג פינתית בשטח של 2.45 מ"ר, בפינת המבנה. פורסמה הקלה:

"בניית מרפסת גג בשונה מנספח בינוי" – אין מניעה לאשר את ההקלה.

תוספת קוקיות בגג רעפים – מבוקשות עד לגובה של 1.78 מ', וע"כ לא מדובר בתוספת שטחים. פורסמה הקלה:

"תוספת קוקיות בגג רעפים בשונה מנספח הבינוי" – ניתן לאשר את ההקלה.

ניתן לאשר את חיזוק החדר הקיים והפיכתו לחדר מחזק.

לא התקבלו התנגדויות.

יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2012/0069.08</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בית עלמין
שימוש עיקרי	בית עלמין
מהות בקשה	הוספת גשר לחלקות קבורה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארגון קהילות יהודי צפון א ארגון קהילות יהודי צפון א
עורך הבקשה	אדריכל סבן לאה
מתכנן השלד	ענבר דניאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

0 , גבעת שאול בית העלמין גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30228	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10217	תחילת תוקף	10/02/2012			
10217	תחילת תוקף	10/02/2012	10D	בית קברות	
10217	תחילת תוקף	10/02/2012	11	בית קברות	
30228ג	תחילת תוקף	16/07/1959	11	שמורת טבע	35867
4336	תחילת תוקף	22/09/1997	1	שטח לבית קברות	

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בבית העלמין בהר המנוחות מבקשים הנגשה בחלקה מספר 11 עבור חלקות הקבורה הקימות ע"י גשר בחזית צפונית וכן ביטול גרמי המדרגות הקימות בתוך החלקה ומובילות לחלקות הקבורה בסוף החלקה

פרסום הקלות – לא מבקשים הקלות לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

השטח בחכירת עיריית ירושלים כך שהוגה תוכנית הכוללת חתימת המבקשים , מחלקת נכסים ומבני דת

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 6.8.2023

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 16.4.2023

אישור שימור : התקבל אישור מיום 30.4.2023 לפטור

אישור מבנה דת : התקבל אישור מיום 23.2.2023 בכפוף לאישור מהנדס בטיחות מהנדס קונסטרוקציה וחלקה גובלת – הגישו כל האישורים בפתיחת התיק כנדרש .

מידע קודם

מתאריך	
05/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה מובאת לוועדה לאישור היות ומדובר בבית עלמין וזאת בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית המסומנת באות a כולל העברת חתך נוסף והצגת חזיתות מלאות וכתנאי לקבלת היתר יש להגיש אישור מורשה נגישות .
13/05/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 10217 הקובעת אזור לבית קברות תחילת תוקף 10.2.2012 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות הביצוע עומדים בשלביות הביצוע כנדרש נספח בינוי: קיים נספח בינוי מחייב חלקית לדברים הבאים - דרך מוצעת, שתילת עצים ופיתוח, חיפוי אבן בתאי שטח 10,11,12, פרטי בינוי ופרטי פיתוח בתא שטח 11. בבקשה הנוכחית מבקשים הנגשה לחלקות הקבורה הקיימות מכוח תקנות החוק המאפשר זאת .

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע אשר הוגש כאשר מבקשים הנגשה לחלקות הקבורה הקיימות בתא שטח זה . בינוי קומה ראשונה , קומה שניה , קומה שלישית : מבקשים הנגשה לחלקות הקבורה הקיימות בחזית צפונית ע"י גשר המוביל מגרם המדרגות . עומק הגשר הינו 135 ס"מ גשר זה מתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה בקשה להיתר , תנאיו ואגרות סעיף 8.200 (1) האומר כי יש לאפשר דרך נגישה רציפה אשר תוביל למקום הקבורה ואל כל בניין אחר בתחום בית העלמין , תכנון הדרך הינו רציף לאורך החזית ויאפשר גישה נגישה לחלקות הקבר . רוחבה של דרך נגישה זו לא יפחת מ130 ס"מ . בבקשה הנוכחית מבקשים רוחב גשר של 135 ס"מ לאורך החזית כנדרש וכן מבקשים לבטל את הגישה הקיימת כיום בין החלקות דבר המונע נגישות לחלקות הפנימיות הקיימות . לסיכום : ניתן לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות . וכן התקבל אישור שלאדריכל הערי מר עופר מנור מיום 16.4.2024 בו נאמר כי הבקשה היא לספק גישה נגישה לחלקות הקבורה עבור בני משפחה אבלים כמו כן לא ניתן לשלב רמפות בתוך המבנה שיגשרו על הפרשי הגבהים שכיום מגושרים ע"י מדרגות בשל מגבלות המקום לאור פיזור חלקות הקבורה . כמו כן התרשמתי שהגשר המבוקש בין שני מבני קבורה ולכן אינו נצפה למרחוק .לאור זאת אין התנגדות לגשר המבוקש. שטח בניה: אין הגבלה בשטחי הבניה כפיפות לשיטות הקבורה והוראות בינוי כך שהשטח המבוקש הינו 198.48 מ"ר כנדרש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a שלביות הביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית יש בניה בשלבים כמפורט להלן :		

1. מתן היתר בניה ראשון בתא שטח 11 - הצגת תכנית טיפול נופי, ל.ר לבקשה זו היות ולא מדובר בהיתר בניה ראשון ולחלקה זו ניתנו היתרי בניה רבים. 2. לאחר קבלת היתר בניה טרם תחילת עבודות – הקמת קיר הניקיון וטיפול בקו מגע עם היער, ל.ר לבקשה זו החלקות לא גובלות עם היער. לסיכום עומדים בשלביות הביצוע היות ומבקשים נגישות לחלקות הקבורה הקימות. התנגדויות: לא התקבלו התנגדויות.		
	01/09/2022	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
	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 שירותי הכבאות - 7788070110	9
	אישור משרד הבריאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור היות ומדובר בבית עלמין וזאת בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית המסומנת באות a כולל העברת חתך נוסף והצגת חזיתות מלאות

וכתנאי לקבלת היתר יש להגיש אישור מורשה נגישות.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2023/0332.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן-עזרי משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חזן תהילה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

ליון שמריהו 4, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30343	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1752	תחילת תוקף	13/10/1974			

תאור הבקשה

חלקה גדולה הכוללת 4 מבנים, 40 תתי חלקות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בניה ומרפסת זיז עבור תתי חלקות 33, 34 במפלס +3.15 חזית צפונית אחורית.

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : כן

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
05/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים בשכונת קרית יובל, רחוב שמריהו לוי 4 מבוקשת תוספת בניה ומרפסת זיז עבור תתי חלקות 33, 34 במפלס +3.15 חזית צפונית אחורית. שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלה כמותית, פורסמה הקלה כנדרש. יש להציג תחשיב הזכויות ע"ג ההרמוניקה. מרפסת זיז מבוקשת בהקלה בעומק של עד 2.50 מ', כאשר העומק החורג מהמבנה הקיים הינו כ-1 מ' בלבד (חלק מהמרפסת פנימית). יש ליצור פרט ניתוק בין צידי המרפסת לקיר הבניין הקיים, כך שלא ייווצר שטח הכלוא בין 3 קירות. יש לקבל תכניות קונסטרוקציה ועיגון המרפסת בקנ"מ 1:25 חתום ע"י מהנדס. יצוין כי המרפסת מבוקשת בתוך קווי בניין. התקבלה התנגדות אחת, שעיקרה: ירידת ערך הדירה בעקבות תוספת למבקשים פגיעה במרפסת סוכה פגיעה באור ובאוויר

יצוין כי עומק המרפסות הבולט מעבר לקיים הינו 1 מ' בלבד. כך שנוטר דיי מרווח כדי שהדיירת בקומה מתחת תוכל לבנות סוכה בחצר הסמוכה לדירתה. למבקשים אין מרפסת בדירה כך שלהם אין כל אפשרות עד היום למרחב אוויר וסוכה בדירתם. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד. יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1752 תחילת תוקף: 13/10/1974 ייעוד הקרקע: מגורים 5 x200f#x200f:#x200f#x200f #כפופות 1042,2023 ,1752אx200f# האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא	29/05/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 8/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא תקנות סטייה ניכרת קובעות קומות מותרות בהקלה, בתנאי שאין סעיף סטייה ניכרת לעניין קומות, קומת מרתף לא נכללת במספר זה בתנאי שהנה משמשת לשירות בלבד ובכפוף לגבהים המותרים שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 4.13 מ"ר עבור כל אחת מ-2 יח"ד, 9.0 סה"כ 8.26 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 8350 מ"ר עבור כל בינוי בחלקה. על פניו שטח זה מומש בהיתרים קודמים וע"כ מבוקש שטח בהקלה כמותית 6%. להלן פירוט ההקלה והתאמה למותר: 6% הקלה כמותית מבוקשת 6% הקלה כמותית, להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 7,300 מ"ר., 6% מהווה 438 מ"ר עבור 40 תתי חלקות.. סה"כ 10.95 מ"ר ליח"ד. פורסמה הקלה: תוספת בינוי 6% משטח המגרש המוצע תואם למותר. מרפסת זיז: תוספת בניה ומרפסת זיז עבור תתי חלקות 33, 34 במפלס +3.15 חזית צפונית אחורית. בתוך קווי בניין ובעומק של 1 מ' ועד 2.50 מ'		

פורסמה הקלה: הקלה למרפסת בעומק 2.5 מטר במקום 1.5 המותרים . ניתן לאשר את ההקלה למרפסת אך: יש ליצור פרט ניתוק בין צידי המרפסת לקיר הבניין הקיים, כך שלא ייווצר שטח הכלוא בין 3 קירות. יש לקבל תכניות קונסטרוקציה ועיגון המרפסת בקנ"מ 1:25 חתום ע"י מהנדס. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: ירידת ערך הדירה בעקבות תוספת למבקשים פגיעה במרפסת סוכה פגיעה באור ובאוויר יצוין כי עומק המרפסות הבולט מעבר לקיים הינו 1 מ' בלבד. כך שנותר ד"י מרווח כדי שהד"רית בקומה מתחת תוכל לבנות סוכה בחצר הסמוכה לדירתה. למבקשים אין מרפסת בדירה כך שלהם אין כל אפשרות עד היום למרחב אוויר וסוכה בדירתם. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 25/10/2023		

בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 7/11/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא		
בשכונת קרית יובל, רחוב שמריהו לוי 4 מבוקשת תוספת בניה ומרפסת זיז עבור תתי חלקות 33, 34 במפלס +3.15 חזית צפונית אחורית. שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלה כמותית, פורסמה הקלה כנדרש. יש להציג תחשיב הזכויות ע"ג ההרמוניקה. מרפסת זיז מבוקשת בהקלה בעומק של עד 2.50 מ', כאשר העומק החורג מהמבנה הקיים הינו כ-1 מ' בלבד (חלק מהמרפסת פנימית). יש ליצור פרט ניתוק בין צידי המרפסת לקיר הבניין הקיים, כך שלא ייווצר שטח הכלוא בין 3 קירות. יש לקבל תכניות קונסטרוקציה ועיגון המרפסת בקנ"מ 1:25 חתום ע"י מהנדס. יצוין כי המרפסת מבוקשת בתוך קווי בניין. התקבלה התנגדות אחת שעיקרה:	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ירידת ערך הדירה בעקבות תוספת למבקשים פגיעה במרפסת סוכה פגיעה באור ובאוויר יצוין כי עומק המרפסות הבולט מעבר לקיים הינו 1 מ' בלבד. כך שנותר דיי מרווח כדי שהדיירת בקומה מתחת תוכל לבנות סוכה בחצר הסמוכה לדירתה. למבקשים אין מרפסת בדירה כך שלהם אין כל אפשרות עד היום למרחב אוויר וסוכה בדירתם. עם זאת, מאחר ועומק המרפסת מבוקש בהקלה. טענות הצדדים יובאו לדיון בוועדה לשמיעת ההתנגדויות. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1752 תחילת תוקף: 13/10/1974 ייעוד הקרקע: מגורים 5 תכניות כפופות: 1042, 2023, 1752א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן	03/01/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 8/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא תקנות סטייה ניכרת קובעות קומות מותרות בהקלה, בתנאי שאינן סעיף סטייה ניכרת לעניין קומות, קומת מרתף לא נכללת במספר זה בתנאי שהנה משמשת לשירות בלבד ובכפוף לגבהים המותרים שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 4.13 מ"ר עבור כל אחת מ-2 יח"ד, 9.0 סה"כ 8.26 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 8350 מ"ר עבור כל בינוי בחלקה. על פניו שטח זה מומש בהיתרים קודמים וע"כ מבוקש שטח בהקלה כמותית 6%. להלן פירוט ההקלה והתאמה למותר: 6% הקלה כמותית מבוקשת 6% הקלה כמותית, להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 7,300 מ"ר, 6% מהווה 438 מ"ר עבור 40 תתי חלקות.. סה"כ 10.95 מ"ר ליח"ד. פורסמה הקלה: תוספת בינוי 6% משטח המגרש המוצע תואם למותר.		

מרפסת זיז: תוספת בניה ומרפסת זיז עבור תתי חלקות 33, 34 במפלס +3.15 חזית צפונית אחורית. בתוך קווי בניין ובעומק של 1 מ' ועד 2.50 מ' פורסמה הקלה: הקלה למרפסת בעומק 2.5 מטר במקום 1.5 המותרים . ניתן לאשר את ההקלה למרפסת אך: יש ליצור פרט ניתוק בין צידי המרפסת לקיר הבניין הקיים, כך שלא ייווצר שטח הכלוא בין 3 קירות. יש לקבל תכניות קונסטרוקציה ועיגון המרפסת בקנ"מ 1:25 חתום ע"י מהנדס. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת , כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: ירידת ערך הדירה בעקבות תוספת למבקשים פגיעה במרפסת סוכה פגיעה באור ובאוויר יצוין כי עומק המרפסות הבולט מעבר לקיים הינו 1 מ' בלבד. כך שנותר ד"י מרווח כדי שהדיירת בקומה מתחת תוכל לבנות סוכה בחצר הסמוכה לדירתה. למבקשים אין מרפסת בדירה כך שלהם אין כל אפשרות עד היום למרחב אוויר וסוכה בדירתם.		

עם זאת, מאחר ועומק המרפסת מבוקש בהקלה. טענות הצדדים יובאו לדיון בוועדה לשמיעת ההתנגדויות. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 25/10/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 7/11/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218).		
בשכונת קרית יובל, רחוב שמריהו לוי 4 מבוקשת תוספת בניה ומרפסת זיז עבור תתי חלקות 33, 34 במפלס +3.15 חזית צפונית אחורית. שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלה כמותית, פורסמה הקלה כנדרש. יש להציג תחשיב הזכויות ע"ג ההרמוניקה.	03/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסת זיז מבוקשת בהקלה בעומק של עד 2.50 מ', כאשר העומק החורג מהמבנה הקיים הינו כ-1 מ' בלבד (חלק מהמרפסת פנימית). יש ליצור פרט ניתוק בין צידי המרפסת לקיר הבניין הקיים, כך שלא ייווצר שטח הכלוא בין 3 קירות. יש לקבל תכניות קונסטרוקציה ועיגון המרפסת בקנ"מ 1:25 חתום ע"י מהנדס. יצוין כי המרפסת מבוקשת בתוך קווי בניין. התקבלה התנגדות אחת שעיקרה: ירידת ערך הדירה בעקבות תוספת למבקשים פגיעה במרפסת סוכה פגיעה באור ובאוויר יצוין כי עומק המרפסות הבולט מעבר לקיים הינו 1 מ' בלבד. כך שנותר ד"י מרווח כדי שהדיירת בקומה מתחת תוכל לבנות סוכה בחצר הסמוכה לדירתה. למבקשים אין מרפסת בדירה כך שלהם אין כל אפשרות עד היום למרחב אוויר וסוכה בדירתם. עם זאת, מאחר ועומק המרפסת מבוקש בהקלה. טענות הצדדים יובאו לדיון בוועדה לשמיעת ההתנגדויות. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		
תוספת בינוי 6% משטח המגרש הקלה למרפסת בעומק 2.5 מטר במקום 1.5 המותרים .	19/07/2023	הכנת נוסח פרסום

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בשכונת קרית יובל, רחוב שמריהו לוי 4

מבוקשת תוספת בניה ומרפסת זיז עבור תתי חלקות 33, 34 במפלס +3.15 חזית צפונית אחורית.

שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלה כמותית, פורסמה הקלה כנדרש.

יש להציג תחשיב הזכויות ע"ג ההרמוניקה.

מרפסת זיז מבוקשת בהקלה בעומק של עד 2.50 מ', כאשר העומק החורג מהמבנה הקיים הינו כ-1 מ' בלבד (חלק מהמרפסת פנימית).

יש ליצור פרט ניתוק בין צידי המרפסת לקיר הבניין הקיים, כך שלא ייווצר שטח הכלוא בין 3 קירות.

יש לקבל תכניות קונסטרוקציה ועיגון המרפסת בקנ"מ 1:25 חתום ע"י מהנדס.

יצוין כי המרפסת מבוקשת בתוך קווי בניין.

התקבלה התנגדות אחת, שעיקרה:

ירידת ערך הדירה בעקבות תוספת למבקשים

פגיעה במרפסת סוכה

פגיעה באור ובאוויר

יצוין כי עומק המרפסות הבולט מעבר לקיים הינו 1 מ' בלבד. כך שנותר ד"י מרווח כדי שהדיירת בקומה מתחת תוכל לבנות סוכה בחצר הסמוכה לדירתה.

למבקשים אין מרפסת בדירה כך שלהם אין כל אפשרות עד היום למרחב אוויר וסוכה בדירתם.

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.

יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2017/0380.02</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, 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	0
מספר שכנים שלא חתמו	48

כתובת האתר

שחל 51 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	122	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
905687	תחילת תוקף	26/08/2023	1	מגורים ג	2930

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת גבעת מרדכי רחוב שחל מבקשים תוספות בניה לעמודה בחזית צפונית

קיימת בקשה מקבילה בת.ב. 2017.380.1

פרסום הקלות – פורסמה ההקלה הבאה

בניה שלא בהינף אחד

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות 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 דחיה

אישור שפ"ע : התקבל דחיה

אישור חיזוק מבנים : נדרש ולא התקבל

אישור אדריכל העיר לתכנון המרפסות – נדרש ולא התקבל .

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : 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

מערבית אך לא לכל הדירים 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 51 כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים את הבינוי לדירות בחזית הדרומית מערבית ולדירות בחזית הצפונית מערבית בבקשה מקבילה אשר בהליך רישוי ת.ב 2017.380.1 כנדרש 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 . להלן הבינוי המבוקש קומה 1- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 5,6) וכן בחזית הצפונית מקלט בבקשה הנוכחית נדרשים להציג ביסוס לתוספת הבניה המבוקשת בחזית הצפונית כולל הצגת המקלט בהתאם לקיים ללא שינוי וזאת בהתאם להוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ה) האומר כי שינוי השימוש של המקלט למחסן יהיה רק לאחר שתושלם בניית הממ"דים בכל אחד מהבניינים וכן עבור דירות 6 ו 5 מבקשים בינוי בת.ב 2017.380.1 ויש להציג את הבינוי כולל הביסוס בהתאם למבוקש וכן יש להציג בחזית דרומית מערבית את מעטפת הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה לדירות 6 ו 5 בת.ב 2017.380.1 . קומת כניסה (דירות 7,8,9,10) , קומה א' (דירות 11,12,13,14) , קומה ב' (דירות 15,16,17,18) , קומה ג (דירות 19,20,21,22) , קומה ד' (דירות 23,24,25,26) , בבקשה הנוכחית מבקשים עבור דירה 7 ו 10 בקומת הכניסה , ועובר דירות 11 ו 14 בקומה א' ועבור דירות 15 ו 18 בקומה		

ב' ועבור דירות 19 ו22 בקומה ג' ועבור דירות 23 ו26 בקומה ד' מבקשים בחזית צפונית תוספת בניה התואמת נספח בינוי על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג בחזית דרומית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 ליתר הדירות . קומה ה' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 27,28,29,30) בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 30 בינוי תואם תב"ע ועבור דירה 27 מבקשים מעטפת בניה בחזית צפונית והסדרת הגדלת חדר הרחצה . הוגשה הסכמה למעטפת הבניה אך יש לצרף דירה זו לבקשה היות ולא ניתן לאפשר בינוי חלקי במיוחד שמבקשים בחזית צפונית מעטפת על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג בחזית דרומית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 ליתר הדירות יובהר כי פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד וזאת כי מבקשים בינוי בחזית צפונית לא באופן אחיד לכל העמודה וכן הבינוי המבוקש בנישות הקיימות בחזית מזרחית וחזית מערבית לא מבוקשות באופן אחיד . קומה ו' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 31,32,33,34) בבקשה הנוכחית מבקשים עבור דירה 31 ו34 תוספת בניה בחזית צפונית התואמת נספח בינוי על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג בחזית דרומית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 ליתר הדירות יובהר כי בבקשה 2017.380.1 מבקשים עבור דירה 32 ו33 מעטפת חלקית לבניה המותרת בחזית דרומית ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד . קומה ז' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 35,36,37,38)		

בבקשה הנוכחתי מבקשים לדירה 38 בינוי התואם נספח בינוי . ועבור דירה 35 לא מבקשים בינוי ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד . על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג התייחסות לבקשה המקבילה המבוקשת לדירות 37 ו36 בת.ב. 2017.380.1 . 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 שלביות 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 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	09/06/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית יש סטיה 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 הצפונית כאשר פורסמה 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 1- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 5,6) וכן בחזית הצפונית מקלט בבקשה הנוכחית נדרשים להציג ביסוס לתוספת הבניה המבוקשת בחזית הצפונית כולל הצגת המקלט בהתאם לקיים ללא שינוי וזאת בהתאם להוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ה) האומר כי שינוי השימוש של המקלט למחסן יהיה רק לאחר שתושלם בניית הממ"דים בכל אחד מהבניינים וכן עבור דירות 6 ו 5 מבקשים בינוי בת.ב 2017.380.1 ויש להציג את הבינוי כולל הביסוס בהתאם למבוקש וכן יש להציג בחזית דרומית מערבית את מעטפת הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה לדירות 6 ו 5 בת.ב 2017.380.1 . קומת כניסה (דירות 7,8,9,10) , קומה א' (דירות 11,12,13,14) , קומה ב' (דירות 15,16,17,18) , קומה ג' (דירות 19,20,21,22) , קומה ד' (דירות 23,24,25,26) , בבקשה הנוכחית מבקשים עבור דירה 7 ו 10 בקומת הכניסה , ועובר דירות 11 ו 14 בקומה א' ועבור דירות 15 ו 18 בקומה ב' ועבור דירות 19 ו 22 בקומה ג' ועבור דירות 23 ו 26 בקומה ד' מבקשים בחזית צפונית תוספת בניה התואמת נספח בינוי על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלכיות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג בחזית דרומית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 ליתר הדירות . קומה ה'		

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 27,28,29,30) בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 30 בינוי תואם תב"ע ועבור דירה 27 מבקשים מעטפת בניה בחזית צפונית והסדרת הגדלת חדר הרחצה . הוגשה הסכמה למעטפת הבניה אך יש לצרף דירה זו לבקשה היות ולא ניתן לאפשר בינוי חלקי במיוחד שמבקשים בחזית צפונית מעטפת על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג בחזית דרומית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 ליתר הדירות יובהר כי פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד וזאת כי מבקשים בינוי בחזית צפונית לא באופן אחיד לכל העמודה וכן הבינוי המבוקש בנישות הקיימות בחזית מזרחית וחזית מערבית לא מבוקשות באופן אחיד . קומה ו' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 31,32,33,34) בבקשה הנוכחית מבקשים עבור דירה 31 ו34 תוספת בניה בחזית צפונית התואמת נספח בינוי על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג בחזית דרומית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 ליתר הדירות יובהר כי בבקשה 2017.380.1 מבקשים עבור דירה 32 ו33 מעטפת חלקית לבניה המותרת בחזית דרומית ועבור כך פורסמה הקלה בשלבויות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד . קומה ז' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 35,36,37,38) בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה 38 בינוי תואם נספח בינוי . ועבור דירה 35 לא מבקשים בינוי ועבור כך פורסמה הקלה בשלבויות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד . על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג התייחסות לבקשה המקבילה המבוקשת לדירות 37 ו36 בת.ב. 2017.380.1 .		

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 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 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 בשלביות ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה בת.ב. 2017.380.1 . 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 . שלביות 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 צפונית אך לא לכל הדירים 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 51 כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים את הבינוי לדירות בחזית הדרומית מערבית ולדירות בחזית הצפונית מערבית בבקשה מקבילה אשר בהליך רישוי ת.ב. 2017.380.1 כנדרש . לסיכום – לא עומדים בשלביות הביצוע לעניין המרפסות התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות .		
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
	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

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 מערבית אך לא לכל הדירים 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 51 כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים את הבינוי לדירות בחזית הדרומית מערבית ולדירות בחזית הצפונית מערבית בבקשה מקבילה אשר בהליך רישוי ת.ב. 2017.380.1 כנדרש

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 .

להלן הבינוי המבוקש

קומה 1-

קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 5,6) וכן בחזית הצפונית מקלט

בבקשה הנוכחית נדרשים להציג ביסוס לתוספת הבניה המבוקשת בחזית הצפונית כולל הצגת המקלט בהתאם לקיים ללא שינוי וזאת בהתאם להוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ה) האומר כי שינוי השימוש של המקלט למחסן יהיה רק לאחר שתושלם בניית הממ"דים בכל אחד מהבניינים

וכן עבור דירות 6 ו-5 מבקשים בינוי בת.ב. 2017.380.1 ויש להציג את הבינוי כולל הביסוס בהתאם למבוקש וכן יש להציג בחזית דרומית מערבית את מעטפת הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה לדירות 6 ו-5 בת.ב. 2017.380.1 .

קומת כניסה (דירות 7,8,9,10) , קומה א' (דירות 11,12,13,14) , קומה ב' (דירות 15,16,17,18) , קומה ג' (דירות 19,20,21,22) , קומה ד' (דירות 23,24,25,26) ,

בבקשה הנוכחית מבקשים עבור דירה 7 ו10 בקומת הכניסה , ועבור דירות 11 ו14 בקומה א' ועבור דירות 15 ו18 בקומה ב' ועבור דירות 19 ו22 בקומה ג' ועבור דירות 23 ו26 בקומה ד' מבקשים בחזית צפונית תוספת בניה התואמת נספח בינוי

על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג בחזית דרומית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 לייתר הדירות .

קומה ה'

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 27,28,29,30)

בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 30 בינוי תואם תב"ע ועבור דירה 27 מבקשים מעטפת בניה בחזית צפונית והסדרת הגדלת חדר הרחצה .

הוגשה הסכמה למעטפת הבניה אך יש לצרף דירה זו לבקשה היות ולא ניתן לאפשר בינוי חלקי במיוחד שמבקשים בחזית צפונית מעטפת

על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג בחזית דרומית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 לייתר הדירות

יובהר כי פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד וזאת כי מבקשים בינוי בחזית צפונית לא באופן אחיד לכל העמודה וכן הבינוי המבוקש בנישות הקיימות בחזית מזרחית וחזית מערבית לא מבוקשות באופן אחיד .

קומה ו'

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 31,32,33,34)

בבקשה הנוכחית מבקשים עבור דירה 31ו34 תוספת בניה בחזית צפונית התואמת נספח בינוי

על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג בחזית דרומית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 לייתר הדירות

יובהר כי בבקשה 2017.380.1 מבקשים עבור דירה 32ו33 מעטפת חלקית לבניה המותרת בחזית דרומית ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד .

קומה ז'

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 35,36,37,38)

בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה 38 בינוי תואם נספח בינוי .

ועבור דירה 35 לא מבקשים בינוי ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד .

על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג התייחסות לבקשה המקבילה המבוקשת לדירות 37 ו36 בת.ב 2017.380.1 .

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 שלביות 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

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2020/0394.00</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בנית בניין חדש בין שתי קומות מעל קומת מרתף סה"כ 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת עבסי רשא
עורך הבקשה	מהנדס זיאד עבדו
מתכנן השלד	מהנדס זיאד עבדו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

בטן אל הווא , ראס אל עמוד חי סוויח - ראס אלעמוד

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2668	תחילת תוקף	21/02/1998			

תאור הבקשה

במגרש קיים מוצע מבנה בן 2 קומות ו-2 יח"ד.

כל יח"ד כוללת שטח עיקרי ממ"ד ומרפסת.

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת אדריכלית	התיק נדון בר"ר בתאריך 03/04/2022 והוחלט שנדרש לפרסם מהוראות התב"ע בקומה ובגובה.

כמו"כ יש צורך בהשלמת תנאים לדיון- דרכים והסדרי תנועה. בתאריך 14/01/2024 נשלח התיק לפרסום ובתאריך 20/02/2024 תם מועד להגשת התנגדויות, ללא מתנגדים. בתאריך 04/06/2024 הושלמו התנאים שנדרשו לדיון. ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור. מוצע מבנה חדש בן 2 קומות ו-2 יח"ד, כאשר כל יח"ד כוללת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת. אין מניעה לאשר את המוצע, לפי תכנית ב		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2668 תחילת תוקף: 21/02/1998 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 6 מיוחד חוות דעת אדריכלית התיק נדון בר"ר בתאריך 03/04/2022 והוחלט שנדרש לפרסם מהוראות התב"ע בקומה ובגובה. כמו"כ יש צורך בהשלמת תנאים לדיון- דרכים והסדרי תנועה. בתאריך 14/01/2024 נשלח התיק לפרסום ובתאריך 20/02/2024 תם מועד להגשת התנגדויות, ללא מתנגדים. בתאריך 04/06/2024 הושלמו התנאים שנדרשו לדיון. ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור. מוצע מבנה חדש בן 2 קומות ו-2 יח"ד, כאשר כל יח"ד כוללת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת.	04/06/2024	חוות דעת תכנונית

אין מניעה לאשר את המוצע, לפי תכנית ב		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומות מעל הקומות המותרים (סה"כ 2 קומות) הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר גובה בניה לשתי קומות במקום קומה אחת	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
יש לפרסם : הקלה בקומה הקלה בגובה יש צורך בהשלמת תנאים לדיון. מבוקש בניין חדש בן 2 קומות ל2 יח' דיור בתוך קווי הבניין ובשטחים המותרים. תבע מאפשר קומה 1	03/04/2022	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

יש לבצע פרסום כנדרש מהוראות התבע		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2668 תחילת תוקף: 21/02/1998 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 6 מיוחד תכניות כפופות: קווי בניין: אין פגיעה בקווי בניין המותרים מספר קומות: סה"כ מוצע שתי קומות מותר קומה אחת – צוין בבקשה הקלה במספר הקומות - לפרסום) כתוב בהרמוניקה, לא כתוב במערכת פרסום-דולג גבהים:	20/03/2022	חוות דעת תכנונית

סה"כ מוצע 8.50 מ' מותר גובה של קומה אחת 5.50 מ' - לפרסום) מספר יחידות דיור: סה"כ 2 יח"ד שטחי בניה שטחים עיקריים: סה"כ מוצע 104.09 מ"ר שהם 23.08 שטח הבניה המירבי בק' ראשונה יהיה 25% משטח המגרש נטו . בכל מקרה לא יעלה שטח בניין אחד במגרש על 275.00 מ"ר) שטחי שרות: סה"כ מוצע 26.77 מ"ר ממדים : מוצע 2 ממ"דים. תנאים טרם דיון : לא מלאו כל התנאים הנדרשים לצורך דיון בוועדה/ר".		

חוות דעת אדריכלית		
יש לפרסם : הקלה בקומה הקלה בגובה ואז, יש צורך בהשלמת תנאים לדיון. מבוקש בניין חדש בן 2 קומות ל'ח' דיור בתוך קווי הבניין ובשטחים המותרים. תבע מאפשר קומה 1 יש לבצע פרסום כנדרש מהוראות התבע	20/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
תב"ע: 2668 , תחילת תוקף: 21/02/1998 ,	07/06/2021	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

יעוד: מגורים 6 מיוחד. מקום: שכל' ראס אלעמוד, ים מבוקש: בניין חדש 2 קומות מעל קומת מרתף 2 יח' דיור לא נרשמו הקלות לא הוגשו התנגדויות. התאמה לתבע: תבע מבאפשרת קומה 1 25% משטח החלקה (לא יותר 275 מ') - חריגה במס' הקומות. מותר 1 מבוקש 2 - חריגה בגובה מותר 4.30 מ' מבוקש 10 מ' הערות: - לא סמנו בתכנית הקלות למרות שיש חריגות במספר הקומות, בגובה הבניין, וכן בקו הבניין הצדדי המרבי - התכנית לקויה מבחינה טכנית נא ראה הערות המצ"ב תכנית - המעבר המוצע למכוניות בצד המערבי, אינו תיקני - נמסרה הודעה לעורך הבקשה על הנ"ל. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.		
תב"ע: 2668 , תחילת תוקף: 21/02/1998 , יעוד: מגורים 6 מיוחד. מקום: שכל' ראס אלעמוד, ים מבוקש: בניין חדש 2 קומות מעל קומת מרתף 2 יח' דיור לא נרשמו הקלות	10/05/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לא הוגשו התנגדויות. התאמה לתבע: תבע מבאפשרת קומה 1 25% משטח החלקה (לא יותר מ' 275) - חריגה במס' הקומות. מותר 1 מבוקש 2 - חריגה בגובה מותר 4.30 מ' מבוקש 10 מ' הערות: - לא סמנו בתכנית הקלות למרות שיש חריגות במספר הקומות, בגובה הבניין, וכן בקו הבניין הצדדי המרבי - התכנית לקויה מבחינה טכנית נא ראה הערות המצ"ב תכנית - המעבר המוצע למכוניות בצד המערבי , אינו תיקני - נמסרה הודעה לעורך הבקשה על הנ"ל . מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת		
תב"ע: 2668 , תחילת תוקף: 21/02/1998 , יעוד: מגורים מיוחד. מקום: שכל' ראס אלעמוד. מהות הבקשה:בנית בניין חדש בין שתי קומות מעל קומת מרתף סה"כ 2 יח"ד פירטי הבנין: סה"כ שטח עיקרי מוצע: (בכל מקרה לא יעלה שטח בניין אח במגרש על 275 מ"ר) סה"כ מס' קומות: 2 קומות מעל קומות חניה תת- קרקעית(מס' הקומות המותר הינו: קומה אחת)???? סה"כ מס' יח"ד: 2 יח"ד. גובה הבניין:10.10 מ"ר.....(מותר) גובה של קומה אחת ~4.30מ')???? גובה אבסולוטי: 0.00 = 633.00 הקלות: במסגרת הבקשה לא נרשמו הקלות	05/05/2021	חוות דעת תכנונית

(למרות שיש הקלות במספר הקומות ובקו הבניין וגובה הבניין)????		
השלמת משלוח הודעות לפי תקנה 36: 16/10/2020. תום מועד להגשת התנגדויות: 6/11/2020. מתנגדים : אין. שכינים שלא חתמו: אין.		
	13/07/2020	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 - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	9
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	10
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	11
	תשלום אגרת בניה	12
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	13
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	14
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	15
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	16
	יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

התיק נדון בר"ר בתאריך 03/04/2022 והוחלט שנדרש לפרסם מהוראות התב"ע בקומה ובגובה.

כמו"כ יש צורך בהשלמת תנאים לדיון- דרכים והסדרי תנועה.

בתאריך 14/01/2024 נשלח התיק לפרסום ובתאריך 20/02/2024 תם מועד להגשת

התנגדויות, ללא מתנגדים.

בתאריך 04/06/2024 הושלמו התנאים שנדרשו לדיון.

ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור.

מוצע מבנה חדש בן 2 קומות ו-2 יח"ד, כאשר כל יח"ד כוללת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת.

אין מניעה לאשר את המוצע, לפי תכנית ב

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2023/0433.00</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנייה בחלל הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שונבק בר איילין מרגרט
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

גבעת חנניה - אבו תור 7, גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
30019	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2111	תחילת תוקף	30/03/1978			
2111	תחילת תוקף	30/03/1978			
2111	תחילת תוקף	30/03/1978	165	אזור מגורים 1..	580

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות וחלל רעפים מעל קומת מקלט ומחסנים המשמש למגורים, ברח' עובד 7, גבעת חנניה, גוש: 30019 חלקה: 20.

מצב מוצע:

קומת גג, מפלס +9.84: מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת הגג הקיים, המוצע כולל יצירת חלונות

חדשים ברעפים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה 6% משטח החלקה"

"במספר קומות במקום 3 מוצע 4"

" בגין תוספת קומה 2.5% "

"חריגה מקו בניין בהתאם לקונטור הבניין

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 28.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20, 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	
09/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה בתנאים:
	מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת הגג, המוצע עומד בשטחים המותרים ובקווי הבניין, התקבל אישור מח' השימור, אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית:
	התיק הנידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והמוצע חרג משטחי הבניה המותרים, חרג מקווי הבניין המותרים ונדרש אישור מח' השימור, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת והתקבל אישור מח' השימור.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2111 תחילת תוקף: 30/03/1978 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 *מתאר 62, מגורים 1. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק הנידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והמוצע חרג משטחי הבניה המותרים, חרג מקווי הבניין המותרים ונדרש אישור מח' השימור, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת והתקבל אישור מח' השימור. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תיכנוני שהתקבל ביום 12.07.2023, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2111 לאזור מגורים 1 השימוש המוצע בחזית הצפונית הוסר, כעת מוצעת חריגה בחזית מערבית לבינוי המוצע באף הצפוני, החריגה המותרת עפ"י תקנות במרווח אחורי הינה 30% בקיר ללא פתחים, המרווח האחורי הינו 5 מ', החריגה המוצעת הינה 60 ס"מ, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר.	02/06/2024	חוות דעת תכנונית

שטח בניה: ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע: 75%, שטח החלקה: 576 מ"ר, שטח מותר לבניה: 432 מ"ר, בהיתר מקורי אושר 475.61 מ"ר, נוצלו כל אחוזי הבניה בחלקה. בבקשה צומצם הבינוי באגף הצפוני של הבניין וכעת הבינוי המוצע עומד במותר. 6% - שטח המגרש הינו 576 מ"ר, 6% = 24.56 מ"ר, עורך הבקשה הציג ויתורי זכויות מכל 4 בעלי הזכות בנכס ולכן מנצל את כל 6% הקלה. 2.5% - שטח המגרש 576 מ"ר, 2.5% = 14.40 מ"ר. סה"כ שטח לניצול: 38.96 מ"ר, מוצע: 16.27 מ"ר - עומד במותר. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 3 קומות, קיים: 3 קומות, מוצע: תוספת קומה, שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת הגג הקיים, פורסמה הקלה בנדון. תימוכין קניינים: מוצע שימוש בחלל רעפים, הומצאו 100% חתימות שכנים. אישורי גורמים: סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, שימור - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת הגג, המוצע עומד בשטחים המותרים ובקווי הבניין, התקבל אישור מח' השימור - אין מניעה לאשר. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: נדרש לצמצם את שטחי הבניה למותר. לצמצם חריגה מקו בניין ולהסיר את היח"ד המוצעת בחלל רעפים בחזית הצפונית. אישור מח' השימור. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. קווי בניין : חזית מערבית - מוצע שימוש בחלל רעפים בחריגה מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, ניתן להציע חריגה בשיעור של 0.5 מ' - יש להסיר את השטחים המוצעים, לבטל את השימוש בחלל רעפים בחזית הצפונית. שטח בניה : סה"כ שטח לניצול: 38.96 מ"ר, מוצע: 54.31 מ"ר - יש לצמצם את שטחי הבניה ל-38.96 מ"ר המותרים. מס' יח"ד : היח"ד המוצעת הינה בחזית הצפונית של המגרש וחורגת מקו בניין, לא ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים הצפוני ולכן - נדרש להסיר את היח"ד המוצעת מהבקשה.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

אישור י גורמים : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש להתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: נדרש לצמצם את שטחי הבניה למותר. לצמצם חריגה מקו בניין ולהסיר את היח"ד המוצעת בחלל רעפים בחזית הצפונית. אישור מח' השימור. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. קווי בניין : חזית מערבית - מוצע שימוש בחלל רעפים בחריגה מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, ניתן להציע חריגה בשיעור של 0.5 מ' - יש להסיר את השטחים המוצעים, לבטל את השימוש בחלל רעפים בחזית הצפונית.	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטח בניה : סה"כ שטח לניצול: 38.96 מ"ר, מוצע: 54.31 מ"ר - יש לצמצם את שטחי הבניה ל-38.96 מ"ר המותרים. מס' יח"ד : היח"ד המוצעת הינה בחזית הצפונית של המגרש וחורגת מקו בניין, לא ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים הצפוני ולכן - נדרש להסיר את היח"ד המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש להתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2111 תחילת תוקף: 30/03/1978 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 *מתאר 62, מגורים 1. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תיכנוני שהתקבל ביום 12.07.2023, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2111 לאזור מגורים 1 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית - מוצע שימוש בחלל רעפים בחריגה מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, עפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 10% ללא פתחים, המרווח האחורי הינו 5 מ', ניתן להציע חריגה בשיעור של 0.5 מ' - יש להסיר את השטחים המוצעים בחזית הצפונית. שטח בניה: ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע: 75%, שטח החלקה: 576 מ"ר, שטח מותר לבניה: 432 מ"ר, בהיתר מקורי אושר 475.61 מ"ר, נוצלו כל אחוזי הבניה בחלקה. 6% - שטח המגרש הינו 576 מ"ר, $6\% = 24.56$ מ"ר, עורך הבקשה הציג ויתורי זכויות מכל 4 בעלי הזכות בנכס ולכן מנצל את כל 6% הקלה. 2.5% - שטח המגרש 576 מ"ר, $2.5\% = 14.40$ מ"ר. 1% מגרש פינתי - המגרש אינו עומד בהגדרת מגרש פינתי ולכן לא ניתן לאשר שטחים אלו. סה"כ שטח לניצול: 38.96 מ"ר, מוצע: 54.31 מ"ר - יש לצמצם את שטחי הבניה ל-38.96 מ"ר המותרים. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 3 קומות, קיים: 3 קומות, מוצע: תוספת קומה, שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת הגג הקיים, פורסמה הקלה בנדון. מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: אין הגבלה במס' יח"ד.		

עפ"י מדיניות: נדרש 33 מ"ר ליח"ד החדשה, ו-66% חתימות שכנים. היח"ד המוצעת הינה בחזית הצפונית של המגרש וחורגת מקו בנין, לא ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים הצפוני ולכן - נדרש להסיר את היח"ד המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים: מוצע שימוש בחלל רעפים, הומצאו 100% חתימות שכנים. אישורי גורמים: סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, יש לצמצם את השטחים המוצעים למותר, לצמצם חריגה מקו בנין, להסיר את יח"ד המוצעת בחלל רעפים הצפוני ולהמציא אישור מח' השימור - יש להתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה 6 % משטח החלקה במספר קומות במקום 3 מוצע 4 בגין תוספת קומה 2.5% חריגה מקו בנין בהתאם לקונטור הבניין	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
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחר 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

לאשר את הבקשה בתנאים:

מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת הגג, המוצע עומד בשטחים המותרים ובקווי הבניין, התקבל אישור מח' השימור, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק הנידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והמוצע חרג משטחי הבניה המותרים, חרג מקווי הבניין המותרים ונדרש אישור מח' השימור, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת והתקבל אישור מח' השימור.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/8
מספר בקשה	<u>2024/0087.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, ממ"ד
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע+ ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י עיריית ירושלים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות צייזלר מיכל
מתכנן השלד	הנדסאי מילוא אוריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דהומיי 7, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30438	104	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1289	תחילת תוקף	19/06/1969	t104		

תאור הבקשה

בשכונת עיר גנים, ברח' דהומיי 7, גוש 30438, חלקה 104, קיים מבנה חד קומתי המשמש כמתנ"ס, (1587 מ"ר)

לא נמצא היתר מקור.

כעת מוגשת בקשה להסבת חלק משטח המתנ"ס, בקומת הכניסה מפלס 0.00, בצידו המזרחי, לטובת מעון יום.

שינויים בפיתוח, שינויים פנימיים להתאמה למעון,

תוספת שטחים בקומת הכניסה ותוספת קומה חלקית למעון.

הכניסה למתחם הינה בצידה המזרחי של החלקה.

כניסה ראשית למעון בצידו המזרחי.

תכנית קומת כניסה מפלס $0.00 = 804.61$ מוצעים:

שינויים בפיתוח , תוספת רמפה להנגשה.

תוספת שטח לטובת ממ"מ לכיתת התינוקות, מדרגות מעלית וחדר מנהלת.

שינויים פנימיים להתאמת השטח הקיים למעון יום:

כיתת תינוקות 60 מ"ר, מטבחון ושירותים, ממ"מ וחצר.

כיתת גדולים 84 מ"ר, מטבחון, שירותים, מחסן , ממ"מ וחצר.

תכנית קומה 1 מפלס $+3.90 = 808.51$ מוצעים:

כיתת פעוטות 80 מ"ר, חדר ציוד , מטבח מבשל, מזווה, שירותים , ממ"מ, מדרגות , מעלית וחצר.

תכנית גגות מפלס $+8.25$ מוצע:

גג כיתת הפעוטות - פנלית 6% שיפוע.

גג ממ"מ ומדרגות -שטוח פ.ב $+7.40$.

גג המעלית - שטוח פ.ב $+8.20$.

שטחים:

שטח עיקרי קיים : מתנ"ס 1587.69 מ"ר מתוכו 240 מ"ר להסבה למעון.

שטח עיקרי מוצע: 206.16 מ"ר.

סה"כ עיקרי קיים+ מוצע : 1793.85 מ"ר.

שטח שירות קיים: 399.46 מ"ר

שטח שירות מוצע: 52.18 מ"ר

סה"כ שטח שירות קיים+ מוצע: 451.64 מ"ר.

סה"כ שטח קיים : 1987.15 מ"ר

סה"כ שטח מוצע : 258.34 מ"ר

סה"כ שטח: 2245.49 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה. (בהתאם לתכנית בינוי מספר 469ב שאושרה בתאריך 13/12/23)

חניה: קיימות 16 מ"ח + מפרץ הורדה..

מבוקש פטור מחניות למעון, בכפוף לתכנית 5122ב' ס' 4.6.3(ב).

בינוי: אין חריגה מקו בנין

בעלויות : התקבלה חתימת מח' הנכסים.

מידע קודם

מתאריך		
04/06/2024		בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
בקשה להסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע+ ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג. להכרעת הוועדה בדבר: 1. התכנית קבעה שימוש לבנין ציבורי (עבור מועדוני נוער) מהות הבקשה מעון יום. התקבלה חו"ד עו"ד יניב טיאר לפיה מטרת התכנית היא מבני ציבור.. ולכן לא מצמצם ולא קובע לפי סעיף המסייג למועדו נוער. 2. פטור מחניה בכפוף לתכנית 5166ב' 14.6.3 (ב) לפיו בסמכות הוועדה לפטור מעונות יום מחניה. הוצגו 2 חניות לנכים ומפרץ הורדת ילדים.		

על המקום חלה תכנית 1289 משנת 1968 הקובעת: בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 8 – שימוש לבנין ציבורי (עבור מועדוני נוער) בדבר סעיף זה התקבלה חו"ד משפטית (סרוקה בארכיב) לפיה: שטחים: במסגרת התכנית לא נקבעו שטחים לבניה. קיים מבנה מתנ"ס 1987.15 מ"ר. (מתוכו שטח של כ- 240 מ"ר מוסב לטובת מעון יום.) מוצע : 258.34 מ"ר למעון יום. סה"כ קיים + מוצע: 2245.49 מ"ר סה"כ שטח למעון 3 כיתות כ- 500 מ"ר. תכנית בינוי: התכנית לא קבעה שטחים. בתאריך 13/12/2023 אושרה בוועדה תכנית בינוי מספר 469ב. פרסום: בוצע הליך פרסום לידוע הציבור ע"פ הנוסח: " יידוע הציבור בדבר הסבת מתנ"ס קיים ותוספת בינוי למבנה עבור מעון יום. בהיקף של כ-260 מ"ר שיבנו במגרש הציבורי. בהתאם לתכנית בינוי 469ב שאושרה ב2023.12.13 " לאחר פרסום אין מתנגדים חניה: להכרעת הוועדה לפטור מחניה בכפוף לתכנית		

5166ב' ס' 14.6.3 (ב) מהות הבקשה הינה : הסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע + ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג. עבור מתנ"ס נדרש 28 מ"ח, עבור מעון נדרש 11 מ"ח + מפרץ להורדת ילדים. קיימות 11 מ"ח . במסגרת הבקשה מוצעות 2 מ"ח לנכים + מפרץ להורדת ילדים. מבוקש פטור מחניות למעון בכפוף לס': 14.6.3 (ב) , תכנית 5166ב. לפיו בסמכות הוועדה לפטור ממקומות חניה למעון . בנוסף הוצגו תמרורים לחניה לפי שעות. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	02/06/2024	חוות דעת תכנונית

1289		
תחילת תוקף:		
19/06/1965		
ייעוד הקרקע:		
שטח לבניין ציבורי		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן		
תכנית בינוי : התכנית לא קבעה שטחים,		
תכנית בינוי שמספרה 469ב אושרה בוועדה בתאריך 13/12/2023.		
שימושים: התוכנית קבעה שימוש: מועדוני נוער		
סעיף סטייה ניכרת: אין.		
מספר קומות קיימות : 1		
מספר קומות מוצעות: 1		
שטחים עיקריים קיימים : 1587.69 מ"ר		
שטח שירות קיים : 399.46 מ"ר		
סה"כ קיים: 1987.15 מ"ר		
הסבת שטח של 240 מ"ר קיים לטובת מעון יום.		
שטח עיקרי מוצע: 206.16 מ"ר		
שטח שירות מוצע: 52.18 מ"ר .		
סה"כ מוצע : 258.34 מ"ר .		

סה"כ קיים + מוצע: 2245.49 מ"ר התנגדויות: לא התקבלו התנגדויות לאחר פרסום. תנאים טרם דיון התקבלו כל האישורים טרם דיון: תנועה, איכ"ס, שפ"ע, דרכים. חניה: מהות הבקשה הינה : הסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע + ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג. עבור מתנ"ס נדרש 28 מ"ח, עבור מעון נדרש 11 מ"ח + מפרץ להורדת ילדים. קיימות 11 מ"ח . במסגרת הבקשה מוצעות 2 מ"ח לנכים + מפרץ להורדת ילדים. מבוקש פטור מחניות למעון בכפוף לס': 14.6.3 (ב) , תכנית 5166ב. לפיו בסמכות הוועדה לפטור ממקומות חניה למעון . חוות דעת אדריכלית אין התנגדות לבקשה		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/03/2024	יידוע הציבור בדבר הסבת מתנ"ס קיים ותוספת בינוי למבנה עבור מעון יום. בהיקף של כ-260 מ"ר שיבנו במגרש הציבורי. בהתאם לתכנית בינוי 469ב שאושרה ב-2023.12.13

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

בקשה להסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע+ ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג.

להכרעת הוועדה בדבר:

1. התכנית קבעה שימוש לבנין ציבורי (עבור מועדוני נוער) מהות הבקשה מעון יום.

התקבלה חו"ד עו"ד יניב טיאר לפיה מטרת התכנית היא מבני ציבור.. ולכן לא מצמצם ולא קובע לפי סעיף המסייג למועדו נוער.

2. פטור מחניה בכפוף לתכנית 5166ב' 14.6.3 (ב) לפיו בסמכות הוועדה לפטור מעונות יום מחניה. הוצגו 2 חניות לנכים ומפרץ הורדת ילדים.

על המקום חלה תכנית 1289 משנת 1968 הקובעת:

בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 8 – שימוש לבנין ציבורי (עבור מועדוני נוער)
בדבר סעיף זה התקבלה חו"ד משפטית (סרוקה בארכיב) לפיה:

שטחים: במסגרת התכנית לא נקבעו שטחים לבניה.

קיים מבנה מתנ"ס 1987.15 מ"ר.

(מתוכו שטח של כ- 240 מ"ר מוסב לטובת מעון יום.)

מוצע : 258.34 מ"ר למעון יום.

סה"כ קיים + מוצע: 2245.49 מ"ר

סה"כ שטח למעון 3 כיתות כ- 500 מ"ר.

תכנית בינוי:

התכנית לא קבעה שטחים.

בתאריך 13/12/2023 אושרה בוועדה תכנית בינוי מספר 469ב.

פרסום: בוצע הליך פרסום לידוע הציבור ע"פ הנוסח:

" יידוע הציבור בדבר הסבת מתנ"ס קיים ותוספת בינוי למבנה עבור מעון יום.

בהיקף של כ-260 מ"ר שיבנו במגרש הציבורי.

בהתאם לתכנית בינוי 469ב שאושרה ב2023.12.13 "

לאחר פרסום אין מתנגדים

חניה: להכרעת הוועדה לפטור מחניה בכפוף לתכנית 5166ב' ס' 14.6.3 (ב)

מהות הבקשה הינה :

הסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע+ ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג.

עבור מתנ"ס נדרש 28 מ"ח,

עבור מעון נדרש 11 מ"ח + מפרץ להורדת ילדים.

קיימות 11 מ"ח .

במסגרת הבקשה מוצעות 2 מ"ח לנכים+ מפרץ להורדת ילדים.

מבוקש פטור מחניות למעון בכפוף לס': 14.6.3 (ב) , תכנית 5166.ב.

לפיו בסמכות הוועדה לפטור ממקומות חניה למעון .

בנוסף הוצגו תמרוזים לחניה לפי שעות.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.