

הקלה להבלטת מרפסות זיזיות עד 40% לקו בנין קדמי דרומי בפונה לרח' הרמב"ם.

הקלה בהגדלת מניין יח' הדיור ב-20%, 5 יח' דיור במקום 4 יח' המותרות בתב"ע.

הקלה בתוספת 20% לאחוזי הבנייה מסך זכויות הבנייה המאושרות.

הקלה בתוספת קומה שלישית למגורים

הקלה לגובה בנין עד 9.80 מ' (אבסולטי 687.50) ועד 10.3 לקצה מסתור מערכות (אבסולטי 688.00)

הקלה לחשיפת מרתף עד 2 מ' במקום 1.2 לפי תקנות (נקודתי-רחוב משופע)

הקלה מהוראות התכנית להקמת מרפסות זיזיות

הקלה מהוראות התכנית לשילוב אלמנטים בגמר טיח, רפפות אלומיניום וכן חומרים אחרים.

הקלה לתוספת שטחים לנגישות בשיעור 5% מסך הזכויות המחושבות

הקלה להקמת חדר אשפה בפינה דרום מזרחית של המגרש.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	13/12/2018	19/12/2018	רות שמחה דדון
עיתון 1	ישראל היום			
תאריך עיתון 1	29/11/2018			
עיתון 2	כל העיר			
תאריך עיתון 2	30/11/2018			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	30/11/2018			

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-2.80				294.47			
		102.33		64.96			
3.30		179.15		49.31			
6.60		160.82		52.48			
סה"כ		442.30		461.22			

הערות בדיקה:

תאריך: 03/06/2019

תכניות חלות: מ.י. 250, מ.י. 274 ד', ה.ל. מ.ח. 250 ד'.

זכויות מותרות: 55% = 325.60 מ"ר עיקרי ו 20% = 118.40 מ"ר שירות.

זכויות מבוקשות: 438.36 מ"ר עיקרי ו-98.84 מ"ר במסגרת שטחי השירות המותרים בתב"ע + 25 מ"ר לטובת מיגון לכל יח"ד + 28.20 מ"ר תוספת לטובת נגישות = 152.04 מ"ר שירות כולל + 273.99 מ"ר שטחי חניה.

מהות הבקשה: הריסת בית מגורים קיים, והקמת בניין בן 5 יח"ד.

פרסום:

פרוט ההקלות:

* הקלה בתכסית עד 45% במקום 30%.

- * הקלה בקו בניין דרומי (פונה לרחוב רמב"ם) עד 10% כולל פתחים ועד 30% בלא פתחים (קודתי בלבד).
- * הקלה להבליט מרפסות זיזיות עד 40% לקו בניין קדמי דרומי הפונה לרחוב רמב"ם.
- * הקלה בהגדלת מניין יח"ד ב-20%, 5 יח"ד במקום 4 יח"ד המותרות בתב"ע.
- * הקלה בתוספת 20% לאחוזי הבנייה מסך זכויות הבניה המאושרות.
- * הקלה בתוספת קומה שלישית למגורים.
- * הקלה לגובה בניין עד 9.80 מ' (אבסולוטי 687.50) ועד 10.30 מ' לקצה מסתור מערכות (אבסולוטי 688.00).
- * הקלה לחשיפת מרתף עד 2 מ' במקום 1.2 מ' לפי תקנות (נקודתי- רחוב משופע).
- * הקלה מהוראות התכנית להקמת מרפסות זיזיות.
- * הקלה מהוראות התכנית לשילוב אלמנטים בגמר טיח, רפפות אלומיניום וכן חומרים אחרים.
- * הקלה להקמת מצללה עד 60% מקו בניין קידמי.
- * הקלה לתוספת שטחים לנגישות בשיעור של 5% מסך זכויות הבניה המאושרות.
- * הקלה להקמת חדר אשפה בפינה דרום מזרחית של המגרש.

דו"ח פיקוח:

1. מדובר במנה קיים המסומן כולו להריסה.
2. קיים גרם מדרגות בחזית הדרומית של המבנה, הבנוי בפועל מעבר לקו מגרש ומסומן בתוכנית הבקשה להריסה.

ההקלות פורסמו כדן, התקבלו התנגדויות משכנים גובלים:

1. אסתר בנגר, שכנה גובלת ברחוב החצב 36:

- * הקמת בניין בסדר גודל כזה, יצור עומס בשכונה וישנה את צביונה.
- * הבניין המבוקש יסתיר מאיתנו אור, שמש ואויר.

2. יעל רוטשילד, מיופה ע"י בתה מיכל רוטשילד, שכנה גובלת ברחוב החצב 36:

- * הקמת 5 יח"ד במקום 4 יח"ד המותרות עפ"י תכנית כיום ייצור עומס נוסף לאזור שכבר עמוס.
- * המבנה המבוקש יגרום להסתרה של אור ואויר לכיוון החלונות בחדרי השינה.
- * חשיפת מרתף ב-2 מ' במקום 1.2 מ' משנה את אופי הבניה הקיימת של בינוי נמוך.
- * חדר אשפה יש לתכנן בשטח הפרטי ולא הציבורי.

3. דורון בר וניצן דביר, שכנים המתגוררים ברחוב הרמב"ם 38 ושאלו ושיירי מיכאלי מרחוב רמב"ם 21 ב':

- * לא יעלה על הדעת לבנות על מגרש כ"כ קטן כ"כ הרבה יח"ד בבניה רוויה, בניה החורגת מכל תקדים בשכונה.
- * ההקלות המבוקשות עומדות לפגוע פגיעה של ממש באיכות חייהם ובצורת מגוריהם.
- * התב"ע הקיימת מגדירה היטיב ובמדויק מה ואיך לבנות, ע"מ שלא תהיה פגיעה בנוף, בשמש ובאויר.
- * התשתיות הקיימות בשכונה ישנות ורעועות מאד, הכנסה של 5 משפחות נוספות תוסיף עומס על חניה, תנועה ומערכות ביוב.

4. פנינה קורן, שכנים המתגוררים ברחוב הרמב"ם 19:

התנגדות תואמת לטענות מש' בר ומיכאלי.

מבוקשת הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 5 יח"ד, במסגרת הקלת שבס.

המבנה ממוקם במגרש הנמוך ממגרשים סמוכים כך שאינו בולט ואינו חריג בסביבתו.

מוצע קומת חניה המציעה 10 תאי חניה ברמת שרות 1.

הבקשה עומדת בזכויות המותרות עפ"י תכנית+ הקלות כפי המצויין לעיל.

במפת המדידה סומנו עצים בוגרים הקיימים בחזית המגרש, בסמוך למקלט הגובל, יהיה צורך לקבל רשיון כריתה מאת פקיד היערות, כתנאי לתחילת ביצוע העבודות.

גובה המבנה הקיים בחלקו הגבוה ביותר 685.27 מ' מעל פני הים, כ- 8.85 מ' ממפלס הרחוב הגובל.

מפלס הכניסה המבוקש 677.70, נמוך ממפלס הכניסה הקיים 679.5, מוצע מבנה גובה סופי אחיד, ולא עם בינוי במפלסי גגות מדורגים כקיים.

גובה המבנה המוצע בנקודה הגבוהה, אזור מערכות טכניות, מדוד לקצה מעקה הגג 688.00 מ' מעל פני הים כ- 11.85 ממפלס הרחוב הגובל.

גובה המבנה הגובל מהצד- מכיוון מערב, כ- 687 מ' מעל פני הים, מפלס הפיתוח של מגרש זה 682.55, גובה בכ- 2.5 מ' ממפלס הכניסה של המבנה הקיים, וכ- 3.2 מ' ממפלס הכניסה של המבנה המוצע.

הפיתוח המוצע בחלק המגרש הגובל בשטח הציבורי הינו בגובה גג המקלט. מוצעת הפרדה ע"י גדר.

בעבר הוגשה בקשה להיתר בניה על מגרש זה, נידונה לפני כשנה, אולם הוחלט לסרב לבינוי כפי שהוצג אז.