

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0432.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	3 בנייני מגורים בני 8 קומות ו-31 יח"ד בכל בניין . מגרש 2 - סה"כ 93 יחידות דיור
מספר ועדה	2024/1
כתובת	גל 0 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה להקמת 3 בניינים כולל פיתוח שטח בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית

תנאי למתן היתר בניה כלשהו בתחום התכנית הינו הוצאת היתר לחניון/ים "חנה וסע" בקיבולת של 600 מקומות חניה לפחות.

תנאי לאכלוס כלשהו בתחום התכנית הינו הפעלת החניון הנ"ל בפועל.

אין מניעה לאשר את הבקשה להקמת 3 בניינים כולל פיתוח שטח בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.

a.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור נכסים- חתימת עיריית ירושלים
	1. הוצאת היתר בניה לחניון/ים "חנה וסע" בקיבולת של 600 מקומות חניה לפחות הסמוכים לת"ר הרק"ל שבשכונת פסגת זאב.
	אישור אדריכל העיר ווידוי: 2. יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י גורמים לחוו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א. 3. ככל שיבוצעו תוכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- 4. יש לחזור ולקבל אישור העיר לשינויים.
	תוכניות לשצ"פ מאושרות וחתומות על ידי שפ"ע.
	תנאי להעברה לגורמים- אישור אדריכל העיר סופי לעניין קירוי חניון
	רישום הערת אזהרה לרמפה משותפת לפרויקט 22/433

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0884.02
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת בניה בקומה חמישית לשלושה בניינים קיימים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אל בוטום , בית צפפה רח"א אל בוטמה, בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים - הבקשה תוקנה טרם דיון

ון

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0248.01
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בנין מגורים עם 44 יח"ד קומת מסד מסחרית חניון תת קרקעי בפרויקט פינוי בינוי
מספר ועדה	2024/1
כתובת	התנופה 0 , תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר הבקשה כולל הקלות בכפוף להשלמת התיקונים והתנאים הנדרשים, בתיאום עם
בוחנת הרישוי וכמפורט בתיאור הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	לבדוק האם יש לקבל אישור רמ"י על תתי חלקות או על חלקות מלאות
	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה

	רישום התצ"ר
	יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר: ת, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.
	הגשת אישור צת"ל מעודכן לתכנית הסדרי תנועה
	יאושר בכפוף לטיפול בהערות של מח' הסדרי תנועה ואישורם הסופי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0119.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לאור חוות דעת משפטית
מהות הבקשה	פרויקט מגורים, מסחר ושטח ציבורי בן 18 קומות, סה"כ 60 יח"ד
מספר ועדה	2024/1
כתובת	דרך בית חנינא 120 , בית חנינה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת ל- 90 יום. במידה ותוך 90 יום לא יוגש אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים
הבקשה תדחה ללא צורך בדיון נוסף

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0084.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לבניין קיים - עבור 15 יח"ד חדשות ויח"ד 1 קיימת סה"כ 16 יח"ד
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הלה 24, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה דוחה את המלצת מחלקת השימור ומאשרת את הבקשה ,

הבקשה כאשר הוראות השימור יהיו בהתאם תב"ע בלבד, זאת בהתחשב בכך שהתב"ע החדשה יחסית והיא כבר בחנה את נושא השימור

וקבעה הוראות שימור

להכרעת ועדה באם להכיר בדרישות מחלקת שימור לביטול הריסת חדר המדרגות וחלופה לפיתוח השטח בחצר הציידית הכוללת הנמכת הקרקע על לרח' ה"ה- בשונה מהמוצע בתב"ע.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	אישור חברת החשמל
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל, ת"י 413
	הגשת התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב עפ"י ת"י
	השלמת תנאים שנרשמו כתנאי להיתר ע"י מחלקת שימור
	. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי מן להריסה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0361.02
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים לחניון ת"ק עקב דרישה לשימור עץ ותוספת 4 יח"ד בבנין 1 למאושר בהיתר 117898 (ללא תוספת שטחים עבור יח"ד)
מספר ועדה	2024/1
כתובת	סן מרטין 3, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה להיתר מאושרת בתנאים

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2008/0800.20
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג מהיתר לצמיתות ממסחר למגורים בקומה 10 בנין 2 ממילא
מספר ועדה	2024/1
כתובת	ממילא 2 , ממילא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לאישור הבקשה לשימוש חורג לצמיתות

הבקשה היא לשימוש חורג מהיתר מדובר עשרות מטרים וביטול דרגנוע

לטענת עו"ד אורי בכ' המבקשים היא כי עפ"י החלטת בימ"ש בחודש מאי על קדמה לסיים את שכירות במקום 4.5.24. מועד שחלף הוצגה החלטת בימ"ש לפיה ועל קדמה לפנות ב- 4.5.24

מההחלטה עולה לכאורה כי למתנגדים אין מעמד להגיש התנגדות, לפנים משורת הדין מחליטה ועדה לבחון את ההתנגדות

הועדה מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים ההתנגדות הוקראה בפני הועדה .

לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לצמיתות .

נטען כי הסמכות לתת היתרים היא ל הועדה המחוזית , הוועדה דוחה טענה זו.

יצוין כי התב"ע מאשרת גמישות בבניה ובהתאם לכך הוצאו ההיתרים .

הוועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות.

לאחר ביצוע הליך פרסומי בדבר שימוש חורג ממסחר למגורים, התקבלה התנגדות של "קדמא ממילא" אשר

אינה בעלת זכות שכירות בנכס מאז 20.01.2022,

לאחר התייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי הוחלט כי יש להעלות את הבקשה להכרעת ועדה ללא זימון הצדדים.

באם יוחלט לדחות את ההתנגדות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים,

יש להציג כראוי את המוצע בבקשה בהסתמך על היתר מקורי בלבד,

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0433.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	2 בניינים חדש בן 8 קומות ו-31 יח"ד - מגרש 1 - סה"כ 62 יח"ד
מספר ועדה	2024/1
כתובת	גל 0, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים כולל פיתוח שטח בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית

תנאי למתן היתר בניה כלשהו בתחום התכנית הינו הוצאת היתר לחניון/ים "חנה וסע" בקיבולת של 600 מקומות חניה לפחות.

תנאי לאכלוס כלשהו בתחום התכנית הינו הפעלת החניון הנ"ל בפועל.

אין מניעה לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים כולל פיתוח שטח בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.

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

	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות הסביבה
	היתר בניה כלשהו בתחום התוכנית- הוצאת היתר בניה לחניון/ים "חנה וסע" בקיבולת של 600 ת חניה לפחות הסמוכים לתחנות הרק"ל שבשכונת פסגת זאב. יש להציג עמידה בתנאי זה כולל מקומות החניה.
	רישום רמפה משותפת לחניון הפרויקט- עבור בקשה 22/432

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2003/0558.13
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
מספר ועדה	2024/1
כתובת	המ"ג 41, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים:

מוצע בבקשה שימוש במעטפת עבור יח"ד 18 ותוספת מרפסת זיז, פורסמו הקלות עבור הבקשה והתקבלו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר בכפוף לניתוק המרפסת שהינה בין 3 קירות וקבלת ויתורי זכויות עבור השטח החורג או יצירת פיר לא לשימוש במעטפת. (2.69 מ"ר)

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

על עורך הבקשה להמציא ויתורי זכויות ל2.69 מ"ר שטח עיקרי שלא נמצאו זכויות עבורם או לחילופין יצירת פיר בשטח המעטפת.

מרפסת זיז:

ניתן לאשר מרפסת רק ע"י ניתוק של כ50 ס"מ מחזית מערבית.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
-----------------------------	------

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2008/0441.02
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה וקומות, שינויים, תוספת 4 יח"ד ל 2 הקיימות סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2024/1
כתובת	מנורה 7, רחביה

החלטת הוועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הוועדה מורה על תיקון הבקשה עפ"י הנחיות אגף הרישוי ולאחר מכן לפרסם את הבקשה לעניין ניוד הזכויות כמפורט:

התייחסות הוועדה לחו"ד שימור אל מול המלצת האגף:

עפ"י חו"ד שימור - מס' הקומות חורג מהמותר, מספר הקומות (כולל קומת המסד) והמדרגות עומדים בהוראות התב"ע.

עפ"י חו"ד שימור - מס' יח"ד חורג מהמותר, מס' יח"ד המוצעות מותרות עפ"י התב"ע.

עפ"י חו"ד שימור – נסיגה צריכה להיות קדמית בעומק 2.5 מ' לפי התבע מקווי הבניין, הנסיגה המוצעת בבקשה היא בחזית הקדמית והיא מקובלת על הוועדה בהתאם להמלצת האגף (לעניין הנסיגה עפ"י מחלקת המידע).

עפ"י חו"ד שימור הוועדה מורה על פרסום הקלה לניוד שטחים מעל /מתחת הקרקע וזאת לאחר הגשת תכנית מתוקנת עפ"י המלצת האגף במלואה.

עפ"י חו"ד שימור - גובה מסד בגובה 4 מ' אינה מקובלת, גובה הקומה נטו הוא פחות מ-4 מ' וזה בשל הפרשי גבהים והוועדה מקבלת גובה קומת מסד זו.

עפ"י חו"ד שימור - קומת הגג כוללת מסנה יציאה גג ומהווה עוד תוספת גובה שאינה מקובלת, עורך הבקשה נדרש בהנמכת הקומה לגובה נטו של 2.20 מ' שלא ימנה מספר הקומות ובכך יפחת גם גובה המבנה.

עפ"י חו"ד שימור – קיימת חריגה מקווי הבניין, עורך הבקשה נדרש לצמצם את החריגות במקומות שבהם התבע לא אישרה חריגה למותר.

סטייה ניכרת:

מס קומות – קומת המרתף מתחת לקומת המסד מוצעת בגובה 2.48 מ' עם הנמכת תקרה. גובה קומה זו יוצר קומת עיקרי נוספת שאינה מותרת ע"פ התב"ע- על עורך הבקשה לשנות קומה זו לקומת שרות בגובה 2.2 מ' נטו ללא הנמכות.

קווי בניין- קומה ג' חדשה, מפלס +10.90, חזית צפונית - תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב'. על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג מחזית צפונית אחורית מחוץ לקו בניין.

קווי בניין:

מרפסת הגג בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטיה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה להסיר שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת או לחילופין לפרסם הקלה על ניוד שטח עיקרי אל מתחת הכניסה הקובעת - על עורך הבקשה לצמצם שטחי שרות מתחת הכניסה הקובעת ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים.

גובה בניה:

לא ניתן לאשר הנמכה בתקרה בקומת המרתף יש לצמצם את גובה הקומה ל2.2 מ' ע"מ לא לחשבה במניין הקומות.

מספר קומות:

על עורך הבקשה לצמצם גובה קומות אלו ל2.20 מ' ע"מ שלא לחשבם במניין הקומות המותרות הנ"ל מהווה סטיה ניכרת למס הקומות.

מס' יח"ד:

על עורך הבקשה לתקן ע"ג ההרמוניקה ל-6 יח"ד ולא 5.

ממ"ד:

על עורך הבקשה להסיר ממ"ד עבור יח"ד בקומת המסד שאינה ניתנת למימוש או לחילופין: לפרסם הקלה לניוד שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת.

יצירת חצר אנגלית בהתאם לתב"ע

הורדת קירות יורדים לממ"ד.

חצר אנגלית:

לא ניתן לאשר חצר אנגלית בחזית קדמית בנוסף החצר הינה יוצאת מגבול המגרש ובעומק של 2 מ' - לא ניתן לאשר.

מעלית:

על עורך הבקשה לסמן מיקום חדר מכונות למעלית בקומת הקרקע או המרתף ולא בקומת

הגג.

מרפסת זיז:

על עורך הבקשה לצמצם לעומק 1.70 מ' כפי המרפסת שאושרה בהיתר קודם בקומה א'.

מרפסת גג:

המרפסת בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטיה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין. - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'.

פרגולה:

בקומה ג' הפרגולה הינה כ6 מ"ר ובחזית אחורית אך לא ניתן לאשר מרפסת זו (ראה סעיף קווי בנין ומרפסת גג.)

בקומה ד' הפרגולה הינה כ11.5 מ"ר ובחזית קדמית-

על עורך הבקשה לצמצם גודל הפרגולה ל10 מ"ר ולפרסם הקלה בעבוד הקמת פרגולה בחזית הקדמית או לחילופין להסיר פרגולה בקומה ד'.

חיזוק מבנים:

על עורך הבקשה להתאים במדויק את ההגשה המוצעת לאישור חיזוק מבנים, במידה ויבוצעו שינויים מהותיים בהגשה יידרש אישור נוהל בקרה הנדסית לכך.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0585.01
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים, תוספת מרפסות זיז ומרפסת גג, עבור 4 יח"ד בבנין.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	תמיר שמואל 28, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים

:

מומלץ לדחות את

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0073.02
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדר שנאים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אחד העם 11, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0308.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ופיצול יח"ד
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אברהם מסלונים 21, שכונת החבשים

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה יורדת מסדר יום לבדיקה של מנהל אגף הרישוי ואל שבת מול מר אמי אבל מנהל אגף תכנון עיר לעניין מיקום המרפסת בייחס להוראות התכנית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0516.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים -
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אהליאב 9 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה:

ש. עיקרי - על עורך הבקשה לחשב טכנית את השטח הנדרש בקומת הקרקע

אישור הסדרי תנועה:

עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה כתנאי להפניה לגורמים.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להמציא אישור מעודכן של מחלקת השימור להרמוניקה הסופית.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה b.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד העורף הג"א	

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1991/1106.05
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה של 2 קומות, מעלית ומרפסת
מספר ועדה	2024/1
כתובת	פתח תקוה 1, רוממה

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

מדובר בתוספת לבית כנסת שכונתי אליו המתפללים מגיעים ברגל

הוועדה פוטרת מ 5 מקומות חניה בהתאם לסמכותה עפ"י תכנית 5166 ב'

הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית לפטור מ- 4 מקומות חניה הן בשל העובדה שמדובר בתוספת לבית כנסת שכונתי אליו מגעים המתפללים ללא רכב, והן מאחר וסביב בית הכנסת ישנם חניות מוסדרות בכחול לבן.

קווי בניין :

תנאי לתחילת עבודות יהא אישור מחלקת הפיקוח על הריסה בפועל.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה בחדר המדרגות כנדרש , דהיינו את הפודסטים במניין השטחים העיקרים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0919.13
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לחידוש היתר מספר 113017
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הרב מאיר בר אילן 25, בוכרים

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים:

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 02.10.2024.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0033.03
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/1
כתובת	מזל טלה 10 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

שטח בניה:

ע"ג ההרמוניקה מציג עורך הבקשה תחשיב ובו לכל דייר במגרש יתרת שטחים של 20.76 מ"ר. בבדיקת המחלקה את יתרת השטחים, נמצא כי עבור כל אחת מיח"ד (למעט 3 היתרים שניתנו בעבר) נותרו לניצול 6.22 מ"ר.

כאמור נמצאה חריגה של 14.54 מ"ר עבור המוצע בבקשה – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להגיש בקשה מתוקנת תוך צמצום השטח ל - 6.22 מ"ר – מכוח יתרת שטחים.

בחינת מרפסת זיז:

גובה ראש:

נדרש ברום מזערי של 2.5 מטר.

נבדק עפ"י חתך ג-ג: מוצעת מרפסת זיז הפוגעת בדרישת השמירה על "גובה ראש" ועומדת על רום של 2.20 מטר – לא ניתן לאשר.

נוהל מחלקתי:

עורך בקשה אינו מציג מרפסות בצמדים – לא ניתן לאשר.

כפי תכנית הצל המוצעת – ללא התייחסות למרפסות סוכה – לא ניתן לאשר.

חוות דעת תכנונית:

ייתנו דגשים של ראש צוות עת שהבקשה תטופל כנדרש ותובא לאישור.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1972/0739.04
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ותוספת יח"ד מכוח תב"ע
מספר ועדה	2024/1
כתובת	החשמונאים 17, מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הוועדה מכירה בדיעבד בפרסום שבוצע לבניה בשונה מנספח בינוי כמספיק ואין צורך בביצוע פרסום נוסף לניוד שטחי בניה ככל ויהיה צורך.

הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית.

יצוין כי התב"ע לא הגדירה בהוראות התכנית את מס' הקומות כסטייה ניכרת ולכן ניתן לאשר פרסום הקלה לתוספת קומה 6 במקום 5 המותרים.

לעניין גובה הבניין - הוועדה דוחה המלצת מחלקת השימור ומקבלת המלצת המחלקה ומאשרת את גובה הבניין המבוקש.

לעניין העצים - הוועדה מקבלת המלצת מח' השימור ומורה על שימור העצים ועל חווד אגרונום לעניין נטיעת הבוגרים.

תימוכין קנייניים:

קומת קרקע, מפלס +0.00:

חזית צפונית, מרכז הקומה – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי.

חזית צפונית – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי או לחילופין להמציא הצמדה של המבקשים בעלים.

נספח בינוי:

קומת קרקע, מפלס +0.00:

חזית דרומית – על עורך הבקשה לבטל את הדלתות המוצעות בתוספת זו ולהופכם לחלונות.

שטחי בניה:

לעניין שטחי הבניה - יש לצמצם בהתאם להמלצת המחלקה או לחילופין להוכיח שטחים לראש הצוות.

ש. עיקרי:

על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם.

ש. שירות:

על עורך הבקשה להראות על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם ולצמצם שטח שירות המוצע מעבר למותר.

מרפסות זיז:

הוועדה דוחה המלצת מחלקת השימור, המרפסות יתואמו עיצובית מול ראש הצוות בפגישה.

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

הריסות:

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירות ותוספות ללא היתר בכדי שלא יהווה מצג שווא, יובהר ככל ומצא סגירה או בינוי ללא היתר עבור אחד מדירות המבקשים תנאי להיתר יהא הריסת העבירות.

חוות דעת אדריכלית:

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1987/0228.03
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יחידות דיור , עמודת ממדים , תוספת מחסן ומרפסות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שד גבעת משה 6 , תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

אין מניעה לאשר את הסרת מר אברהם יהושע לאזנגה דרכון מס' z-5308466 מהבקשה.

שטח הבניה שהוסר עבור מר אברהם יהושע לאזנגה הינו:

- שטח עיקרי: בסך של 57.27 מ"ר.

- שטח שירות: בסך של 12.46 מ"ר.

מכאן כי סך השטח המאושר עבור מר הורן אברהם מרדכי בהיתר זה לאחר הפחתה הינו:

- שטח עיקרי: בסך של 74.17 מ"ר.

- שטח שירות: בסך של 12.46 מ"ר.

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	הוספת פרט מרפסת זיז חתום ע"י מהנדס

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1988/0397.06
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים + ממ"ד + מרפסת + גשר נגישות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	רש"י 107, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה להציע מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכו' לרווחת דירה 12.

קווי בניין:

קומת מרתף מפלס 3.05- (הרחבות ליח"ד 2 ו3):

חזית צפונית-יש לשנות פרופורציות ממ"ד ולצמצם את עומק הממ"ד ל3 מ' מקווי הבניין כפי המותר זית קדמית ע"מ לעמוד במסמך מדיניות מהנדס עיר לממ"דים.

קומה א' קיימת מפלס 3.05+(הרחבות ליח"ד 8):

חזית צפונית- המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי.

קומה ב' קיימת מפלס 6.10+:

חזית צפונית- המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי.

-על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים ע"ג המדידה כפי שהופיע בתיק המידע.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לסמן 7.5 מ"ר משטח החדר המחוזק בדירה 10 כשטח עיקרי מוצע.

ממ"דים:

קומת מרתף מפלס 3.05- (הרחבות ליח"ד 2 ו3):

חזית צפונית- יש לשנות פרופורציות ממ"ד ולצמצם את עומק הממ"ד ל3 מ' מקווי הבניין כפי המותר זית קדמית ע"מ לעמוד במסמך מדיניות מהנדס עיר לממ"דים.

מרפסות זיז:

קומה א' קיימת מפלס 3.05+(הרחבות ליח"ד 8):

חזית צפונית- המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי.

קומה ב' קיימת מפלס 6.10+:

חזית צפונית- המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי.

על עורך הבקשה:

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט ותכנית קונסטרוקטיביים למרפסות זיז המוצעות חתום ע"י מתכנן השלד.

- להנמיך את גובה המרפסת לכדי 45 ס"מ' אבן + קופיניג ומעל מעקה תקני של 1.10 מ', סה"כ 1.55 מ'.

הריסות:

קומה ב' קיימת מפלס 6.10+:

חזית מזרחית- קיימת סגירת מרפסת ליח"ד 10.

על עורך הבקשה לסמן סגירת מרפסת זו להריסה בהיתר זה.

חוות דעת תכנונית:

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
------	-----------------------------

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0058.02
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מרפסת גג על בינוי קיים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	מזל שור 13 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

חסרים גרפיים:

עורך הבקשה נדרש בסימון שרטוט מלא התואם את ההיתר הקודם במלואו ב-2 הקומות.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0037.06
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	דברי חיים 21, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מוצע בבקשה מעטפות עבור יח"ד 3 ו7. והרחבות עבור יח"ד 11,15 ו19.

חלקן של ההרחבות זהות לנספח וחלקן בשונה פורסמו הקלות כנדרש והתקבלו תנאים טרם דיון.

לא ניתן לאשר את חלק המרפסת בקומה ג' שהינו מחוץ לקו בניין.

ניתן לאשר:

מעטפות, הרחבות ומרפסות בתוך קווי בניין.

לא ניתן לאשר:

הכשרת מרפסת בקומה ג שהינו מחוץ לבניין נדרש לצמצם לתוך קווי הבניין.

סטייה ניכרת:

מוצע בבקשה: חלק ממרפסת מקורה להכשרה בקומה ג' מחוץ לקו בניין – לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת מחוץ לקו בניין. על עורך הבקשה להסיר חלק מרפסת החורג מקו הבניין.

נספח בינוי:

קומה א' קימת מפלס +3.00:

חזית דרומית מערבית- מעטפת להכשרה עבור יח"ד 3- המעטפת הינה הרחבה לסלון ולחצי חדר- עקב כך שהמעטפת הינה הרחבה לחדרים קיימים, על עורך הבקשה להוסיף קיר חוצץ בין המעטפת המוצעת לבין הדירה הקיימת, בנוסף ע"פ הוראת מנהל האגף עקב עבירות הבניה הרבות ביח"ד (כפי שסומנו בהרמוניקה) זו יש לסמן הריסות אלו להריסה בהיתר זה.

קומה ב' קימת מפלס +6.00:

חזית דרומית מערבית- מעטפת להכשרה עבור יח"ד 7- המעטפת הינה הרחבה לסלון ולחצי חדר- עקב כך שהמעטפת הינה הרחבה לחדרים קיימים, על עורך הבקשה להוסיף קיר חוצץ בין המעטפת המוצעת לבין הדירה הקיימת, בנוסף ע"פ הוראת מנהל האגף עקב עבירות הבניה הרבות ביח"ד (כפי שסומנו בהרמוניקה) זו יש לסמן הריסות אלו להריסה בהיתר זה.

מרפסות זיז:

חזית מערבית- הכשרת מרפסת זיז מקורה עבור יח"ד 11 חלקית מחוץ לקו בניין בעומק 1.5 מ' ברוחב 6.60 מ' סה"כ 9.9 מ"ר בשונה מנספח הבינוי- על עורך הבקשה לסמן את שטח המרפסת החורגת מקו הבניין להריסה בהיתר זה.

הרחבת מרפסת נוספת להכשרה בהתאם לתב"ע בעומק 3.10 מ' ברוחב 2.10 מ' סה"כ 6.51 מ"ר על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת זו כשטח עיקרי מרפסות מוצע.

חוות דעת תכנונית:

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

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

מוצע בבקשה מעטפות עבור יח"ד 3 ו7. והרחבות עבור יח"ד 11, 15 ו19.

חלקן של ההרחבות זהות לנספח וחלקן בשונה פורסמו הקלות כנדרש והתקבלו תנאים טרם דיון.

לא ניתן לאשר את חלק המרפסת בקומה ג' שהינו מחוץ לקו בניין.

ניתן לאשר:

מעטפות, הרחבות ומרפסות בתוך קווי בניין.

לא ניתן לאשר:

הכשרת מרפסת בקומה ג שהינו מחוץ לבניין נדרש לצמצם לתוך קווי הבניין.

סטייה ניכרת:

מוצע בבקשה: חלק ממרפסת מקורה להכשרה בקומה ג' מחוץ לקו בניין – לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת מחוץ לקו בניין. על עורך הבקשה להסיר חלק מרפסת החורג מקו הבניין.

נספח בינוי:

קומה א' קימת מפלס +3.00:

חזית דרומית מערבית- מעטפת להכשרה עבור יח"ד 3- המעטפת הינה הרחבה לסלון ולחצי חדר- עקב כך שהמעטפת הינה הרחבה לחדרים קיימים, על עורך הבקשה להוסיף קיר חוצץ בין המעטפת המוצעת לבין הדירה הקיימת, בנוסף ע"פ הוראת מנהל האגף עקב עבירות הבניה הרבות ביח"ד (כפי שסומנו בהרמוניקה) זו יש לסמן הריסות אלו להריסה בהיתר זה.

קומה ב' קימת מפלס +6.00:

חזית דרומית מערבית- מעטפת להכשרה עבור יח"ד 7- המעטפת הינה הרחבה לסלון ולחצי חדר- עקב כך שהמעטפת הינה הרחבה לחדרים קיימים, על עורך הבקשה להוסיף קיר חוצץ בין המעטפת המוצעת לבין הדירה הקיימת, בנוסף ע"פ הוראת מנהל האגף עקב עבירות הבניה הרבות ביח"ד (כפי שסומנו בהרמוניקה) זו יש לסמן הריסות אלו להריסה בהיתר זה.

מרפסות זיז:

חזית מערבית- הכשרת מרפסת זיז מקורה עבור יח"ד 11 חלקית מחוץ לקו בניין בעומק 1.5 מ' ברוחב 6.60 מ' סה"כ 9.9 מ"ר בשונה מנספח הבינוי- על עורך הבקשה לסמן את שטח המרפסת החורגת מקו הבניין להריסה בהיתר זה.

הרחבת מרפסת נוספת להכשרה בהתאם לתב"ע בעומק 3.10 מ' ברוחב 2.10 מ' סה"כ 6.51 מ"ר על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת זו כשטח עיקרי מרפסות מוצע.

חוות דעת תכנונית:

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2006/0067.04
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוכנית שינויים עבור שינוי בפתחים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	בלפור 14, רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המרפסת מוצעת מעבר לקו בנין

פיצול מחסן משותף - לא ניתן

לא הוגשו תימוכין קנייניים

לדחות במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה שינויי פתחים בבניין פיצול מחסן ל2 מחסנים ומרפסת זיז מוצעת בקומה א'.

למחסן לא קיימים תימוכין קנייניים והמרפסת הינה מחוץ לקו בניין בסטייה ניכרת.

סטייה ניכרת:

קומה א' מפלס +3.65:

חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. המרפסת הינה מחוץ לקו בניין מה שמהווה סטייה ניכרת. לא ניתן לאשר.

נספח בינוי:

קומת מרתף -3.00 :

חזית צפונית- פיצול מחסן ל2 מחסנים- הנספח מנחה לעניין התכנון הפנימי- חסרים תימוכין קנייניים למחסן.

קומה א' מפלס +3.65:

חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. המרפסת המוצעת הינה מחוץ לקו בנין- קווי בניין הינם סטיה ניכרת- לא ניתן לאשר.

קווי בניין:

על עורך הבקשה להסיר את המרפסת זיז המוצעת שהינה מחוץ לקו בניין.

על עורך הבקשה לסמן את כל העצים לשימור ע"ג התוכנית.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לתקן חישוב שטחים בהרמוניקה כנדרש, לסמן שטחים קיימים בלבד ולא מוצעים ולהסיר את המרפסת המוצעת.

תימוכין קניינים:

חסרים תימוכין קניינים עבור המחסן- לא ניתן לאשר ללא תימוכין קניינים.

על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים או לחילופין להסיר את פיצול המחסן.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים למחסן או לחילופין להסיר את פיצול המחסן ולהסיר מרפסת זיז מוצעת.

תיקונים ע"פ הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0661.01
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד באמצעות פיצול יח"ד, תוספת בנייה, מרפסות, ממ"ד, מדרגות חוץ ומעלית.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	בר גיורא 22, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0346.01
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, תוספת חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שד משה דיין 53, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה:

הרחבת בנייה:

עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.13 מ"ר, מבלי שהוכלל חדר המדרגות.

על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף.

מרפסת גג:

על עורך הבקשה להציג מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז' לתקנון תכנית. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות. יכול ויידרש בצמצום שטח מרפסת הגג.

בחינה עיצובית:

עורך הבקשה אינו מציג מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0346.00
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח תב"ע, תוספת חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שד משה דיין 53, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ראש הצוות בחן את הפניה לעניין המרפסת - אין מניעה לאשר את השטח המבוקש ואין צורך לצמצם. הבקשה ראויה תכנונית ולכן הוועדה מאשרת בהתאם לשאר המלצת הצוות המקצועי.

שטחי בניה:

הרחבת בנייה:

עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.14 מ"ר, מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות.

על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף.

מרפסת גג:

על עורך הבקשה לתאם שטח מרפסת גג שכן נדרש בהותרת מקום עבור מתקני הגג.

בחינה עיצובית:

עורך הבקשה אינו מציג מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות לעניין מיקום מתקני הגג.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

יש

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0253.01
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הזית 1 , מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין:

קווי הבניין סומנו בצורה לקויה – על עורך הבקשה לתקן זאת.

שטחי בניה:

שטח מרפסת גג:

על עורך הבקשה למנות את מרפסת הגג המתבקשת מעל הרחבת הבנייה, למניין שטחי מרפסות.

בחינת ממ"ד:

על עורך הבקשה לשנות מיקום חלון כפי המסומן בהרמוניקה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
-----------------------------	------

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום.
	במידה וידרשו שינויים בתכנון, המשפיעים באופן ניכר על השימור, יש להציגם שוב למחלקת ולקבל אישור חדש.
	גוון, אופי וסיתות אבן כמו גם חומריות, מרקם וגווני צבע טיח וחומרי גמר אחרים יבחנו בתיאום ממונה על השימור או מי מטעמה לעת ביצוע בשטח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0553.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להיתר מפעל אלומניום - תגים 88
מספר ועדה	2024/1
כתובת	עטרות 16, אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נספח בינוי:

כתנאי לקבלת היתר נדרש עורך הבקשה באישור סופי של מחלקת דרכים.

קווי בניין:

הוגשה תכנית מתוקנת ב, בה ניתן לראות כי עורך הבקשה אינו מצמצם את חריגת החניות. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם את חריגת החניות לכדי 0.9 מטר מקו בניין צידי וכן להמציא אישור הסדרי תנועה מתוקן, כתנאי להפניה לגורמים.

פתחי בנייה:

על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע.

הערות גרפיות:

הוגשה תכנית מתוקנת ב, הכוללת הערות נוספות בהתאם להחלטת וועדה.

טרם הפנייה לגורמים, יגיש עורך הבקשה תכנית מתוקנת העונה לכל הערות דלעיל.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש לבדוק האם צריך אישור רת"א בעטרות?
	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה
	אישור סופי מחלקת דרכים וקביעת תנאים לטופס 4

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0900.07
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת ומחסנים.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	המ"ג 32, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשתי בקשות במקביל מוצע בינוי בקומת קרקע ו- 2 קומות מעל.
הוועדה מחליטה כי יש לקדם את הבקשות במאוחד בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע או לחילופין להמציא כתנאי לקבלת היתר, הצגת היתר בנייה בפועל בתיק מקביל 2017/900.06

בחינת מרפסת זיז:

מרווח קיים של 4.20 מ"מ * 40% = 1.68 מטר – על עורך הבקשה לצמצם למותר.

חו"ד אדריכלית:

יש להציג פרט מעקה.

יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	הצגת היתר בנייה בפועל בתיק מקביל 2017/900.06 - לעניין שלביות ביצוע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0900.06
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסנים.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	המ"ג 32, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשתי בקשות במקביל מוצע בינוי בקומת קרקע ו- 2 קומות מעל.

הוועדה מחליטה כי יש לקדם את הבקשות במאוחד בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע או לחילופין להמציא כתנאי לקבלת היתר, הצגת היתר בנייה בפועל בתיק מקביל 2017/900.07.

חו"ד אדריכלית:

יש להציג פרט מעקה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	הצגת היתר בנייה בפועל בתיק מקביל 2017/900.07 - לעניין שלביות ביצוע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1999/0816.03
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים לדירות קיימות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	תקוע 3, מחנה יהודה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה יורדת לבדיקת הצוות המקצועי את הבקשה מול הוראות תכנית 1070002

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0392.02
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הסבת המבנה למלון
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הרברט סמואל 2 , מרכז העיר

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה יורדת לבדיקת הצוות המקצועי את הבקשה מול הוראות תכנית 1070002

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1983/1044.05
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות דיור, תוספת ממ"דים ומרפסות זיז.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שדרות סיירת דוכיפת 33, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בחינת ממ"דים:

קיר אטום לחלקה גובלת: בעמודת הממ"דים החלקית המבוקשת לכיוון דרום מערב יש לשנות מיקום חלונות בעמודה, ולהעביר לקיר הדרום מזרחי כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה.

בחינת מרפסות הזיז:

מרווח:

במפלס +2.71:

עבור משפחת ברדה – מוצעת מרפסת זיז לחזית דרומית מזרחית, קדמית.

מרווח קיים של 4.20 מ' * 40% = 1.68 מטר. על עורך הבקשה לצמצם עומק מוצע לכדי 1.68 מטר.

חו"ד אדריכלית:

יש לשנות קו חלונות בעמודה המבוקשת לכיוון דרום מערב ולהעביר לקיר הדרום מזרחי, כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה.

במפלס +0.00 עבור יח"ד מספר 2 יש להציג "במעטפת" פתח חלון לכיוון דרום מזרח, בהמשך לקו החלונות וכפי המסומן בהרמוניקה.

יש לתקן פרט מעקה כפי המסומן.

את קירות המסד יש לתקן במדויק כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0730.01
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת לדירה קיימת
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שמחה הולצברג 20, פסגת זאב

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת עורכת הבקשה לתיקון הבקשה עפ"י הנחיות הצוות המקצועי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0352.01
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, מחסן, ממ"ד ומרפסת לדירה 1
מספר ועדה	2024/1
כתובת	תורן חיים 37, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה (שימוש במעטפת), מחסן ממד ומרפסת גג לדירה.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה וקראה את מכתב ההתנגדות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה, לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים.

ההתנגדות אינה התנגדות תכנונית אלא בשל מחלוקת כספית.

הוועדה אינה דנה בטענות מסוג זה הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ולכן מאשרת את הבקשה.

כמו כן, הדרך בפתוח לצדדים לפנות לערכאות המוסכמות לדיון בשאלות כספיות.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1992/0521.04
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממדים, תוספת יח"ד, תוספת בניה, תוספת מרפסות.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	זיו יוסף 7, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בעת הדיון בבקשה בפני הוועדה הוצג אישור איכות סביבה שנדרש טרם דיון.

הבקשה היא תוספת ממדים, תוספת יח"ד, תוספת בניה ותוספת מרפסות.

הוגשה התנגדות אחת.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה .

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים.

טענות המתנגדים נגד התבע - הוועדה אינה מוסמכת ואינה דנה בטענות מסוג זה.

הוגשה התנגדות לבניה שלא בהינף אחד כיוון שהבקשה צומחת מלמטה ללמעלה והיא סבירה וראויה תכנונית.

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין כפי שנתקבלו מתיק המידע במדויק (מקווקו).

חלחול מי נגר:

על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר העומד בדרישת התב"ע.

הריסות:

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי של מבקש הבקשה להיתר המסומן להריסה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

הערות גרפיות:

תיקונים יש לבצע כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/1323.01
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת סגורה ומחסן
מספר ועדה	2024/1
כתובת	לואי ליפסקי 39, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע תואם נספח אך חורג מקווי הבנין

מאחר וישנה סתירה בין נספח הבינוי לתשריט ומאחר והתשריט גובר ניתן לאר את הבינוי המבוקש בכפוף לקידום תוכנית לשינוי קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי

מחסן-יש להציג מחסן מתחת לתוספת המוצעת ומתוכנן הגיוני.

מדרגות גישה למחסן יש לבטל/לשנות ולהציע מתוך הבניה / החצר

מחסנים:

יש להציג את המחסן בתכנון מקובל והגיוני בחלל מתחת לתוספת בלבד.

מדרגות גישה למחסן:

לא ניתן לאשר 2 גישות למחסן יש להציע גישה למחסן מתוך הבניין / חצר מוצעת. ללא גישה חיצונית מהרחוב.

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.

הבינוי המוצע תואם נספח אך חורג מקווי הבנין

מאחר וישנה סתירה בין נספח הבינוי לתשריט ומאחר והתשריט גובר ניתן לאר את הבינוי המבוקש בכפוף לקידום תוכנית לשינוי קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי

מחסן-יש להציג מחסן מתחת לתוספת המוצעת ומתוכנן הגיוני.

מדרגות גישה למחסן יש לבטל/לשנות ולהציע מתוך הבניה / החצר

מחסנים:

יש להציג את המחסן בתכנון מקובל והגיוני בחלל מתחת לתוספת בלבד.

מדרגות גישה למחסן:

לא ניתן לאשר 2 גישות למחסן יש להציע גישה למחסן מתוך הבניין / חצר מוצעת. ללא גישה חיצונית מהרחוב.

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0636.02
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירה+מרפסות זיז
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אשר גולאק 26 , נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הוועדה דוחה בקשה למרפסת צפונית .

הוועדה מאשרת מרפסת מזרחית מצומצמת.

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת בחזית הצפונית- יש להסירה מהבקשה לא ניתן לאשרה.

המרפסת בחזית מזרחית יש לצמצם כדי לעמוד בבניה במרוחים.

המבקשים מבקשים למקם את מרפסת נוספת בחזית מזרחית.

הוועדה רואה בחיוב תוספת מרפסת בחזית מזרחית.

יש להציג תכנון חדש לחזית זו ובה תוצג מרפסת נוספת בנוסף יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה לדירי הבניין בעת הצגת תכנון המרפסות החדשות.

תכנון זה ייבחן ע"י הדרג המקצועי בהתאם למותר עפ"י התקנות.

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

מרפסת זיז:

מוצע בבקשה:

קומה א' מפלס +37.1:

דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת מרפסות זיז.

חזית צפונית/ צידית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין:

במרווח- קו בניין צידית ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד ושיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- המוצע לא עומד בבנייה במרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת.

בנוסף המרפסת המוצעת הינה מהווה פגיעה עיצובית ותכנונית וע"פ סעיף 2.2 תקנות סטייה ניכרת פגיעה עיצובית באופי הבניין והסביבה ע"כ יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חזית מזרחית/ קדמית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין:

במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- המוצע חורג מהמותר .

-יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק עד 1.35 מ' כדי לעמוד במותר.

-יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן

בוצע

רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

אישור פיקוד העורף הג"א

חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות

תשלום אגרת בניה

הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים

חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
-----------------------------	------

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0686.07
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ותוספת מרפסות בקומה קיימת ובקומת הגג
מספר ועדה	2024/1
כתובת	משה סנה 3, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה מכח תבע ומכח 5% השלמת קומת גג בפעימה אחת, תוספת חדר מחוזק ותוספת מרפסות בקומה קיימת ובקומת גג.

התוספות המוצעות בגג מקובלות מבחינה תכנונית

ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ומתן תוקף לתוכנית 101-1207158 - המאפשרת השלמת דירת גג בפעימה אחת.

מרפסות

לעניין המרפסות הוועדה סבורה כי הדירוג המבוקש לא ראוי תכנונית .

הוועדה מחליטה כי הדירוג יבוצע בהתאם להמלצת המחלקה בתאום עם ראש הצוות.

עומק המרפסת אינו מקובל, יש להציג מרפסת בעומק אחיד לאורך המרפסת .

בחזית מערבית מוצע בליטה בעומק 1.20 מ' אשר לא מקובלת מבחינה תכנונית ומהווה פגיעה חזותית ע"כ יש להסירה מהבקשה.

-יש להציג תוכנית צל בהתאם לתוכנית שאושרה בתיק רישוי מס' 2016/686.06.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף ר מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0831.02
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות ומחסנים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	סולם יעקב 30, רמות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת של הצוות המקצועי מול ע"ב.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0171.04
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תוספת מרפסת גג+ סגירה.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הנרי מורגנטאו 427 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע

מרפסת גג סגורה- ניתן לאפשר סגירת מרפסות התואמות לנספח הבינוי בלבד וע"כ לא ניתן להציע סגירה למרפסת הגג המוצעת שאינה תואמת לנספח -יש להסירה.

בנוסף נראה כי קיים שטח מרוצף שאינו מוצג ע"ג ההרמוניקה -יש להציג כנדרש בהתאם לקיים.

עבירות בניה - תנאי למסירת ההיתר יהיה הריסת עבירות הבניה הקיימות וקבלת דוח פיקוח כי ההריסה בוצעה.

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

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד העורף הג"א	

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הריסת עבירות בניה הקיימות במיקום זה
	תנאי למסירת היתר הבניה יהיה הריסת של עבריות הבניה וקבלת דוח פיקוח
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור מנהל האגף לגבי הריסת עבירת הבניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0480.03
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בבנין מס' 2 הכשרת דירה בקומה ב וקומה ג ובניית קומה מעל הקיים סה"כ 7 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אל מאמון 3 , בית חנינה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון:

התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר יש להשלים אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון נוסף..

שטחי בניה:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): 1308.84 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע): 214.44 מ"ר < 184 מ"ר , חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטחים המאושרים.

מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): 387.39 מ"ר < 387 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון:

התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר
נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון.

שטחי בניה:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): $1308.84 \text{ מ}^2 > 1341 \text{ מ}^2$ שרות(קיים ומוצע):
 $214.44 \text{ מ}^2 < 184 \text{ מ}^2$, חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד
בשטחים המאושרים.

מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): $387.39 \text{ מ}^2 < 387 \text{ מ}^2$ יש
לצמצם לשטחים המותרים

אישורים טרם דיון:

אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 2.4.23

אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23

אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23

אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 4.9.23

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

השלמת תנאים מרחביים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0266.02
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לעמודה
מספר ועדה	2024/1
כתובת	מעגלות הרב פרדס 57, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי והוראות התבע 642462 ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
--	---------------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0114.01
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד חדר ומרפסת זיז
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אבא אחימאיר 1, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע במרווח חורג מקו בניין כתום שלא ניתן לבקש בינוי מעבר לכך וגם הינו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לעניין הקטנת המרווח ע"כ יש להסירו מהבקשה.

יש להשלים תנאים כנדרש.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סטייה ניכרת:

בתוכנית 3907'א' – כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים:

*הקטנת מרווחים- התוספת בינוי המוצעת חורגת מקווי בניין ע"כ המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת .

שטח בניה:

תוספת הבינוי המוצעת הינה בין קו בניין לגבול מגרש, שע"פ הוראות התבע הקטנת המרווח מעוגן בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לבקש את התוספת בשטח זה – יש להסירו מהבקשה כדי לעמוד בהוראות התבע.

מרפסות :

קומה 1- במפלס -2.80 :

דירה מס' 16- מוצעת מרפסת גג אשר לא ניתן לאשרה כי הינה ע"ג בינוי אשר לא עומד בהוראות התבע ע"כ יש להסיר את המרפסת גג מהבקשה.

הוצגה תוכנית צל למרפסות- התוכנית הצל אינה מאפשר בניית סוכות מאחר והמרפסות מוצעות אחת מעל השנייה.

-יש לנסות להציג תוכנית צל למרפסות בדירוג שיאפשר בניית סוכות מאחר הבניין גובה יש להציג חלק מהמרפסות בחזית זו וחלק בחזית אחרית כדי לאפשר לכולם מרפסות סוכה.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

– יש להמציא תנאי זה .

אישור שפ"ע:

– יש להמציא תנאי זה .

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.

הבינוי המוצע במרווח חורג מקו בניין כתום שלא ניתן לבקש בינוי מעבר לכך וגם הינו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לעניין הקטנת המרווח ע"כ יש להסירו מהבקשה.

יש להשלים תנאים כנדרש.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סטייה ניכרת:

בתוכנית 3907א' – כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים:

*הקטנת מרווחים- התוספת בינוי המוצעת חורגת מקווי בניין ע"כ המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת .

שטח בניה:

תוספת הבינוי המוצעת הינה בין קו בניין לגבול מגרש, שע"פ הוראות התבע הקטנת המרווח מעוגן בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לבקש את התוספת בשטח זה – יש להסירו מהבקשה כדי לעמוד בהוראות התבע.

מרפסות :

קומה 1- במפלס -2.80 :

דירה מס' 16- מוצעת מרפסת גג אשר לא ניתן לאשרה כי הינה ע"ג בינוי אשר לא עומד בהוראות התבע ע"כ יש להסיר את המרפסת גג מהבקשה.

הוצגה תוכנית צל למרפסות- התוכנית הצל אינה מאפשר בניית סוכות מאחר והמרפסות מוצעות אחת מעל השנייה.

-יש לנסות להציג תוכנית צל למרפסות בדירוג שיאפשר בניית סוכות מאחר הבניין גובה יש להציג חלק מהמרפסות בחזית זו וחלק בחזית אחרית כדי לאפשר לכולם מרפסות סוכה.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

– יש להמציא תנאי זה .

אישור שפ"ע:

– יש להמציא תנאי זה .

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0001.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בו 5 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 10 יח"י
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אל מצאנע , שועפט .

החלטת הוועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות.

בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה.

תנאים..

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0200.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת שני ביניים חדשים ותוספת שתי קומות לבניין קיים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	דרך חיזמא סמטה 7 8 , בית חנינה

החלטת הוועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות.

בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0278.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אל פגר , שועפט .

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המרפסות ז"ז המוצעות בבקשה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד.

השטחים אינם מחושבים כנדרש.

-יש להשלים תנאים חסרים.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סטיה ניכרת:

ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 -

סטיה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.

המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין המרפסות .

שטח בניה:

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים- אחוזי בנייה כוללים- 180%.

שטח החלקה- 1,155 מ"ר.

ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים".

- יש לחשב את יציאה לקומת הגג כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע.

מחסנים:

ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד."

יש להפריד בין שטחי מעבירים ומחסנים ולהציג שטח מחסן לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע.

מרפסות :

ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.

המרפסות זיז המוצעות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד.

יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר.

-יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיז .

ניהול מי נגר:

– הוצג חישוב כנדרש.

ממ"ד:

קומת קרקע במפלס +0.00:

יח"ד מס' 2- מוצעים שני ממ"דים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.

-יש להסיר ממ"ד אחד מהבקשה , ניתן לכל יח"ד רק ממ"ד אחד ע"כ יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי במניין השטחים המותרים.

תימוכין קניינים:

-יש להגיש אישור וועדת בעליות במקרקעין בגוש זה.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.

אישור תברואה:

התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.

אישור הסדרי תנועה:

התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים:

התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0428.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה זכויות תב"ע ממ"ד מרפסת מחסנים.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	גדליה בובליק 2, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע בשונה מנספח בינוי וחורג מקווי הבניין בחזית קידמית, יש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי ואת הממ"ד בחריגה מקו הבניין לכיון צפון. ולצמצם את החריגה לכיון קו בנין קידמי.

חצר - אין מניעה לאשר. מחסנים - ניתן לאשר בכפוף לצמצום השטח המותר

אישורים טרם דיון:

תנאי מחלקת שפ"ע - יש להציג אישור כנדרש

מחסנים:

יש לצמצם את שטח המחסן החורג מהמותר.

חוות דעת תכנונית:

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.

לדחות במתכונת המוצעת:

הבינוי המוצע בשונה מנספח בינוי וחורג מקווי הבניין בחזית קידמית, יש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי ואת הממ"ד בחריגה מקו הבניין לכיון צפון. ולצמצם את החריגה לכיון קו בנין קידמי.

חצר -אין מניעה לאשר. מחסנים- ניתן לאשר בכפוף לצמצום השטח המותר

אישורים טרם דיון:

תנאי מחלקת שפ"ע- יש להציג אישור כנדרש

מחסנים:

יש לצמצם את שטח המחסן החורג מהמותר.

חוות דעת תכנונית:

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0522.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות תואם תב"ע.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שד' הרב י. אריה גולדקנופף 26 , רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד העורף הג"א	
חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
תשלום אגרת בניה	

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0536.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, סגירת מרפסת ומרפסת זיז
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שלמה זלמן דרוק 103, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית.

מרפסת זיז ומרפסת גג- מקובלת מבחינה תכנונית

תנאי למתן היתר בניה מתן תוקף לתב"ע 1132786

מרפסות זיז:

אין מניעה לאשר בכפוף להגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת ובניית מרפסת גג בעת הבניה בקומת מתחת.

תנאי למתן היתר בניה:

מתן תוקף לתוכנית 1132786 עבור מרפסות הזיז.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית.

מרפסת זיז ומרפסת גג- מקובלת מבחינה תכנונית

תנאי למתן היתר בניה מתן תוקף לתב"ע 1132786

מרפסות זיז:

אין מניעה לאשר בכפוף להגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת ובניית מרפסת גג בעת הבניה בקומת מתחת.

תנאי למתן היתר בניה:

מתן תוקף לתוכנית 1132786 עבור מרפסות הזיז.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	מתן תוקף לתוכנית 1132786

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0203.01
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ע"י תוספת קומה, תוספת מרפסת.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שלמה זלמן דרוק 73 , רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התוספת בקומה ב- בינוי עפ"י תב"ע, אין מניעה .

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2006/0056.04
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד לשם הרחבת הדירה
מספר ועדה	2024/1
כתובת	צונדק 8 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תיכנונית.

מרפסת זיז+ מרפסת גג+ ממ"ד מקובלים מבחינה תיכנונית

שטחי בניה:

הפיכת שטח שרות לעיקרי-יש לחשב את כל השטח המוצע כעיקרי

בינוי על הגג - 78.13 מ"ר < 75.21 מ"ר. יש לצמצם את השטחים למותר.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2007/0123.06
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה , ממ"דים , מרפסות ומחסנים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	לואי ליפסקי 43 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תיכנונית, יש להתאים את השטח העיקרי לנספח הבינוי ולהציע את הממ"ד בסמיכות

מרפסות - אינן מקובלות מבחינה תיכנונית, יש להתאים ע"פ נספח הבינוי

אישורים טרם דיון:

אישור מחלקת אגף שפ"ע- יש להציג כנדרש

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

לדחות במתכונת המוצעת:

הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להתאים את השטח העיקרי לנספח הבינוי ולהציע את הממ"ד בסמיכות

מרפסות - אינן מקובלות מבחינה תכנונית, יש להתאים ע"פ נספח הבינוי

אישורים טרם דיון:

אישור מחלקת אגף שפ"ע- יש להציג כנדרש

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0005.05
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית וסגירת מרפסת בזכוכית ואלומיניום, תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/1
כתובת	לואי ליפסקי 38, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי וממ"ד ומרפסת לדירה 32, הבקשה מבוקשת בהתאמה מלאה להחלטת וועדה ערר שהתקבלה בתיק קודם 2022/45.17 והדייר המבקש חתם על כך בתיק הקודם.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

לגבי מרפסת הזיז המוצעת, מרפסת זו מבוקשת מעל המרפסת למטה בתיק 2002/45.17 אשר מבוקשת לסגירה קלה באלומיניום וזכוכית.

יש לתכן את שני המרפסות בצורה מיטבית כך שסגירת המרפסת למטה אינה תתנגש עם המרפסת המוצעת.

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a

לאשר בכפוף.

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי וממ"ד ומרפסת לדירה 32, הבקשה מבוקשת בהתאמה מלאה להחלטת וועדה ערר שהתקבלה בתיק קודם 2022/45.17 והדייר המבקש חתם על כך בתיק הקודם.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

לגבי מרפסת הזיז המוצעת, מרפסת זו מבוקשת מעל המרפסת למטה בתיק 2002/45.17 אשר מבוקשת לסגירה קלה באלומיניום וזכוכית.

יש לתכן את שני המרפסות בצורה מיטבית כך שסגירת המרפסת למטה אינה תתנגש עם המרפסת המוצעת.

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0744.06
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תוספת חניה תוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/1
כתובת	לביא תיאודור 12, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה.

התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים:

תנאים טרם דיון:

יש להשלים תנאי של מחלקת תברואה, איכות סביבה, דרכים ותנועה כתנאי לדיון נוסף

שטחים מוצעים:

יש לחשב במפלס 7.00- את כלל השטח כמוצע ולא להציגו כקיים

יש להציג מקור שטחי שירות בגין החניה המוצעת ולהביא בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים ולוודא שהיא לא פוגעת בחניות קיימות ברחוב.

תכנית חיזוקים

תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים :

" היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413"

ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה.

יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים, כאמור, הדבר אינו נכון ויש לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות התאמה להיתרים קיימים קודמים וסימון פיתוח כנדרש ותיקון פתחים בהתאמה מלאה לנספח ולקיים.

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

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

מדובר בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה.

התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים:

תנאים טרם דיון:

יש להשלים תנאי של מחלקת תברואה, איכות סביבה, דרכים ותנועה כתנאי לדיון נוסף

שטחים מוצעים:

יש לחשב במפלס 7.00- את כלל השטח כמוצע ולא להציגו כקיים

יש להציג מקור שטחי שירות בגין החניה המוצעת ולהביא בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים ולוודא שהיא לא פוגעת בחניות קיימות ברחוב.

תכנית חיזוקים

תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים :

" היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413"

ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה.

יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים, כאמור, הדבר אינו נכון ויש לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות התאמה להיתרים קיימים קודמים וסימון פיתוח כנדרש ותיקון פתחים בהתאמה מלאה לנספח ולקיים.

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2009/0576.03
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבנין קיים, ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2024/1
כתובת	גדליה בובליק 15, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת שטחים עיקריים תואמי נספח, ממד"ים ומרפסות.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2007/0279.09
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה למבנה קיים, תוספת ממ"ד ותוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/1
כתובת	ויקטור ויליוס 8, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מדובר בתוספת ממ"ד, שטח עיקרי באמצעות תוספת קומה, מחסן ומרפסות.,
הממ"ד מוצע בחזית צידית מחריגה מקו הבניין המאושר לתוספות לדירה זו, מיקום הממ"ד אינו מקובל, תכנון כפי שהוצג מהווה פגיעה תכנונית מאחר ולשר הדירות בכניסה ישנה תכנית צל שאושרה בתיק 2007/679.6, והממ"ד מוצע רק לדירה הנוכחית ובולט בצורה שאינה מקובלת, יש לתכנן את הממ"ד המוצע בתת הקרקע מתחת לקונטור דירה קיימת לאחר השינוי המבוקש יש להחתים שוב את דיירי הכניסה.
יש לוודא כי מרפסת הזיז המוצעת עומדת בגובה מינימלי נדרש 2.50 מ' מפני הקרקע הסופיים
יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

מדובר בתוספת ממ"ד, שטח עיקרי באמצעות תוספת קומה, מחסן ומרפסות.,
הממ"ד מוצע בחזית צידית מחריגה מקו הבניין המאושר לתוספות לדירה זו, מיקום הממ"ד אינו מקובל, תכנון כפי שהוצג מהווה פגיעה תכנונית מאחר ולשר הדירות בכניסה ישנה תכנית צל שאושרה בתיק 2007/679.6, והממ"ד מוצע רק לדירה הנוכחית ובולט בצורה שאינה מקובלת, יש לתכנן את הממ"ד המוצע בתת הקרקע מתחת לקונטור דירה קיימת

לאחר השינוי המבוקש יש להחתים שוב את דיירי הכניסה.

יש לוודא כי מרפסת הזיז המוצעת עומדת בגובה מינימלי נדרש 2.50 מ' מפני הקרקע הסופיים

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1993/0298.02
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה למבנה קיים, התקנת מעלית נגישה, בניית מרפסת, סגירת מעבר מקורה בחומרים קלי
מספר ועדה	2024/1
כתובת	קהילות שו"ם 7, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בתוספת מעלית ושטחים עיקריים.

התיק מובא לדחיה במתכונת מהסיבות הבאות:

מעלית מוצעת:

המעלית מוצעת מחוץ לגבול המגרש היות והתוספת הקיימת ע"פ תב"ע מגיעה עד לגבול המגרש,

המעלית מוצעת בשביל ציבורי בצורה החוסמת ומפריעה למעבר הולכי רגל, לא ניתן לאשר את המעלית במתכונת הנוכחית ויש למצוא פתרון תכנוני אחר למעלית.

מרפסת זיז מוצעת:

מוצעת מרפסת זיז בסמיכות למעלית אשר חורגת אף היא מגבולות המגרש ולא ניתן לאשרה

בינוי עיקרי מוצע בגג:

ע"פ נספח הבינוי ישנה אפשרות לתוספת בניה על הגג לדירה זו אך השטח המוצע אינו תואם נספח ומוצע בהיקף גדול יותר ממה שנספח מציע. לא ברור מהיכן מקור השטחים הנוספים המוצעים, יש להוכיח מקור זכויות לגביהם/ לצמצם בהתאמה מלאה לנספח.

קווי בניין:

לא סומנו קווי בניין ע"י מפת המדידה וע"י התכנית, יש לסמן כנדרש

הריסות וחריגות בניה:

תנאי לקבלת היתר יהיה הריסת כלל הבינוי הלא חוקי של משפחת ג'וזף לרבות סגירת המרפסת במפלס הגג ובנייתה מחומרים קונבנציונליים בהתאמה להיתר

ליקויים גרפיים:

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.

מדובר בתוספת מעלית ושטחים עיקריים.

התיק מובא לדחיה במתכונת מהסיבות הבאות:

מעלית מוצעת:

המעלית מוצעת מחוץ לגבול המגרש היות והתוספת הקיימת ע"פ תב"ע מגיעה עד לגבול המגרש,

המעלית מוצעת בשביל ציבורי בצורה החוסמת ומפריעה למעבר הולכי רגל, לא ניתן לאשר את המעלית במתכונת הנוכחית ויש למצוא פתרון תכנוני אחר למעלית.

מרפסת זיז מוצעת:

מוצעת מרפסת זיז בסמיכות למעלית אשר חורגת אף היא מגבולות המגרש ולא ניתן לאשרה

בינוי עיקרי מוצע בגג:

ע"פ נספח הבינוי ישנה אפשרות לתוספת בניה על הגג לדירה זו אך השטח המוצע אינו תואם נספח ומוצע בהיקף גדול יותר ממה שנספח מציע. לא ברור מהיכן מקור השטחים הנוספים המוצעים, יש להוכיח מקור זכויות לגביהם/ לצמצם בהתאמה מלאה לנספח.

קווי בניין:

לא סומנו קווי בניין ע"פ מפת המדידה וע"ג התכניות, יש לסמן כנדרש

הריסות וחריגות בניה:

תנאי לקבלת היתר יהיה הריסת כלל הבינוי הלא חוקי של משפחת ג'וזף לרבות סגירת המרפסת במפלס הגג ובנייתה מחומרים קונבנציונליים בהתאמה להיתר

ליקויים גרפיים:

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0201.01
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסות והפיכתן לשטח עיקרי, מרפסת
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 51, רמות

החלטת הוועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת יור הוועדה לבדיקת התכנית המתוקנת שהוגשה לבחינת האגף לאחר תיקון התכנית בהתאם לנדרש .

הבקשה תופנה לביצוע הליך פרסומי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0288.01
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	מגרש שטיפת כלי רכב .
מספר ועדה	2024/1
כתובת	טאהה חוסיין , בית חנינה בית חנינה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה במתכונת מהסיבות הבאות:

יש להשלים תנאי של אישור מהנדס עיר, איכה"ס, תבר ו אה ודרכים כתנאי לדיון נוסף

לא ניתן לאשר שימוש חורג במגרש בו אין בינוי.. יש לבקש קודם את הבינוי המוצע ואז לבקש ממנו שימוש חורג כמקובל

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0106.10
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תב"ע תוספת ממ"ד הרחבת מרפסת ומחסן
מספר ועדה	2024/1
כתובת	חיים גרינברג 5, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מקבלת את המלצת הצוות המקצועי ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

ראש הצוות בחנה את הפניה והמלצתה היא לאשר את הבקשה בכפוף להצגת מחסן מוצמד לדירה אשר לא הוכח לגביה כי קיים לה מחסן או לחילופין להציג תכנית צל למחסן+ חתימה של הדייר שלא מוצמד לו מחסן.

הוועדה מקבלת המלצה זו ומאשרת את הבקשה בכפוף לנ"ל

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0182.00
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ומרפסות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	מעגלות הרב פרדס 411, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

הרמוניקה תוקנה כנדרש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0437.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה מכח 5% השלמת קומת גג
מספר ועדה	2024/1
כתובת	יצחק טבנקין 6, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר .

התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2010/0667.03
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממדים ומרפסות לדירות 2, 5, 8, 11, 14, 17 ותוספת בניה על הגג לדירה 17
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אבא אחימאיר 13, נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה היא לתוספת ממדים ומרפסות לדירות 2, 5, 8, 11, 14, 17 ותוספת בניה על הגג לדירה 17.

פרסום

נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה.

הוועדה מכירה בדיעבד בפרסום שבוצע כמספיק.

בינוי על הגג

הוועדה מאשרת את הבינוי על הגג בהתאם להמלצת המחלקה וזאת בכפוף להצגת הבינוי בנסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין הקיים בחזית בהתאם להוראות התוכנית ובכפוף לתיאום הפתחים המוצעים בהתאם לקיימים.

לגבי מרפסת הגג – ניתן לחלקה 2 מרפסות או לחילופין להציע את כל המרפסת לכיוון החזית הקדמית.

שטח הבינוי המוצע על הגג לא יגרע כתוצאה משינוי תכנוני זה.

יש להציג תוכנית צל לבינוי על הגג לדירה הצמודה בהתאם למוצע בבקשה זו + חתימה של בעלי הדירה הסמוכה ע"ג ההרמוניקה.

התוספת הינה מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

ממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר אין מניעה לאשר.

מבנה ומדרגות להריסה:

ההריסות המסומנות ע"ג הבקשה לא שייכות למבקשים בבקשה זו.

-יש לסמן להריסה לא כולל בהיתר זה.

מרפסות –

מרפסות בחזית צפונית – הוועדה מאשרת מרפסות אלו בכפוף להתאמתן לתקנות סטייה ניכרת – יש לצמצם למותר בהתאם למסומן ע"ג ההרמוניקה.

מרפסות בודדות בחזית מערבית – הוועדה משארת מרפסות אלו בניגוד להמלצת האגף ללא דרישה לצמדים.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0483.01
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים, בריכה, מחסן, מרפסת.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	משעול היערה 39, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה תואם להוראות התב"מ 2644 ומקובל מבחינה טכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

ההרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0513.00
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים בפתוח ליצירת שביל גישה למעלית ובנית פרגולה מעל השביל והתקנת מעלית חיצונית
מספר ועדה	2024/1
כתובת	דרך החורש 44 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התוכנית 5022 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה
לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

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

	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/1076.03
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת, מחסן, וגדר בגובה עד מטר וחצי.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הרב פניזל 20 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש.

-יש להציג סינר הקיפי מתחת למרפסת זיז המוצעת .

ניהל מי נגר:

-יש להציג חישוב כנדרש.

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש.

-יש להציג סינר הקיפי מתחת למרפסת זיז המוצעת .

ניהל מי נגר:

-יש להציג חישוב כנדרש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0076.03
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת קיימת והוספת מרפסת זיז חדשה
מספר ועדה	2024/1
כתובת	לואי ליפסקי 38, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

יש להסיר את הבינוי הזיז המוצע מהבקשה ולא ניתן לאשר את המרפסת זיז הנוספת לדירה המבוקשת.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

שטח בניה:

קומה ב' במפלס +5.80:

דירה 53 - מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.87 מ"ר.

מוצעת בבקשה סגירת מרפסת שאושרה בתיק רישוי מס' 2020/76 לשטח עיקרי, מקורות הזכויות מכוח ויתור זכויות של דירה מס' 58.

לא ניתן לאשר ויתור זכויות מכוח נספח הבינוי והעברה לדירה אחרת.

-ניתן להציג סגירת מרפסת באלומיניום וזכוכית בהתאם להוראות התב. .

הרחבה המוצעת בהמשך למרפסת גג הינה זיזית, אינה עומדת בהנחיות המחלקה ולא מקובל מבחינה תכנית ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה.

מרפסות:

מאחר וקיימת לדירה המבוקשת מרפסת זיז בשטח – 12 מ"ר ולא ניתן לאשר את סגירתה לשטח עיקרי מכוח נידוד זכויות כנכתב לעיל ע"כ לא ניתן להציע מרפסת נוספות .

-יש להסיר את מרפסת זיז מהבקשה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0552.00
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת עבירה + תוספות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הרב קלונימוס 32, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 14000 ג' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה
לאשר את הבקשה.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1979/0050.08
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בגג, ממ"דים מרפסת וסגירת מרפסות.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	צונדק 129 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 8298 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית .

הושלמו תנאים כנדרש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2001/0503.07
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לפי תבע קיימת ותוספת מחסן
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אהרון אשכולי 116, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2013/1036.01
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3 קומות מעל בניין קיים (מוצע תוספת 2 יח"ד מעל 3 יח"ד קיימות)
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אל בארודי סמטה 6 , בית חנינה בית חנינה רח' אל בארודי סמטה 6

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

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.

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0348.02
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירה קיימת, תוספת מרפסת וממד
מספר ועדה	2024/1
כתובת	צונדק 129 , רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

התוספת והממ"ד המוצעים בבקשה עומדים בהוראות התב"ע 8298 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית .

המרפסת המוצעת אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין המרפסות .

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

מרפסות:

מוצע בבקשה:

קומה א' במפלס +2.80:

דירה מס' 18- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין.

בעומק- 2.20 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' - חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'.

במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'.

תוכנית צל – הוצגה תכנונית צל לא מקובלת תכנונית .

-יש להציג תוכנית המאפשרת למרפסות עתידיות לכל דיירי העמודה בצורה מקובלת תכנונית .

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל לא קיימת מרפסות .

יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע.

התוספת והממ"ד המוצעים בבקשה עומדים בהוראות התבע 8298 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית .

המרפסת המוצעת אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין המרפסות .

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

מרפסות:

מוצע בבקשה:

קומה א' במפלס +2.80:

דירה מס' 18- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין.

בעומק- 2.20 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' - חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'.

במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'.

תוכנית צל – הוצגה תכנונית צל לא מקובלת תכנונית .

-יש להציג תוכנית המאפשרת למרפסות עתידיות לכל דיירי העמודה בצורה מקובלת תכנונית .

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל לא קיימת מרפסות .

יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0531.02
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה עפ"י תב"ע 14048
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שד נוח יעקב 87, נוח יעקב

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14048 ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לממ"ד לעמודה המבוקשת.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

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

נוהל בקרה הנדסית:

תבע 14048 -סעיף 6.1 ד'- "תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אדר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413.

-יש להגיש חו"ד כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע.

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.

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14048 ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר

בכפוף להצגת תוכנית צל לממ"ד לעמודה המבוקשת.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

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

נוהל בקרה הנדסית:

תבע 14048 -סעיף 6.1 ד'- "תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אדר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413.

-יש להגיש חו"ד כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע.

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0243.04
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין קיים חדר מחוזק ו- 5% השלמת גג
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אהרון אשכולי 108 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית בכפוף לצמצום השטח המוצע למותר.

התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

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

שטח בניה:

$$6484 * 5\% = 2.324 \text{ מ"ר} - \text{חלקי } 26 \text{ דירות הגג הקיימות} = 46.12 \text{ מ"ר}.$$

-יש לצמצם את המוצע כך שיעמוד בשטח המותר.

ממ"דים/ חדר מחוזק:

-יש לצמצם את החדר המחוזק לשטח +9.00 עובי קירות.

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית בכפוף לצמצום השטח המוצע למותר.

התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

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

שטח בניה:

$$6484 * 5\% = 2.324 \text{ מ"ר} - \text{חלקי } 26 \text{ דירות הגג הקיימות} = 46.12 \text{ מ"ר}.$$

-יש לצמצם את המוצע כך שיעמוד בשטח המותר.

ממ"דים/ חדר מחוזק:

-יש לצמצם את החדר המחוזק לשטח +9.00 עובי קירות.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2004/0595.01
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירה קיימת, תוספת ממד, מחסן, מרפסת וריצוף חצר
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אהרון אשכולי 122, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בכפוף להסרה שטחים עודפים ולהסרת ריצוף החצר והפתח בקומת המרתף.

שטח בניה:

מוצע בבקשה:

קומת מקלט במפלס -2.54:

דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים עם מדרגות עליה לדירה הקיימת- בשטח 12.18 מ"ר.

תבע 2625 א' הופקדה לפני 1989- ע"כ ניתן לבקש את הקלות -6% ו-2.5%, תוספת 5% לצורך נגישות.

שטח המגרש- 5742 מ"ר.

מס' הדיירים הזכאים להקלות כמותיות- 84.

הקלה 6%- $5742 \times 6\% = 344.52$ לחלק ל-84 דיירים= 4.10 מ"ר.

הקלה 2.5%- $5742 \times 2.5\% = 143.55$ לחלק ל-28 דיירים= 5.12 מ"ר.

סה"כ השטחים המותרים- 9.22 מ"ר .

-יש לצמצם את השטח המוצע כדי לעמוד במותר.

הקלה 5%- $5742 \times 5\% = 287.1$ לחלק ל-84 דיירים= 3.41 מ"ר. – את שטחי הנגישות לא ניתן לאשר מאחר ומוצע כשטח עיקרי וכן לא מחושבים באופן נכון.

ככל ותוגש תוכנית מתוקנת שתוסיף שטחי שירות להנגשה הבקשה תיבחן בהתאם.

מחסן:

אין מניעה לאשר את המחסן בכפוף יש לצמצם את גובה המוצע ל-2.20 כדי לעמוד במותר.

מרפסות/ חצרות:

יש פתח מוצע יציאה לחצר אשר לא ניתן לאשר -יש להסירו מהבקשה- ע"כ הריצוף אינו מאושר.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 7,078 ₪ בעבור שימור עצים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2003/0123.34
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית, תוספת גישה למעלית, פיתוח שטח עבור הגישה למעלית.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	יוסף צבי הרץ 35, רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה

הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד

המעלית המוצעת עומדת בהוראות תוכנית 5022 ע"כ אין מניעה לאשרה.

מעבר המקורה כגישה למעלית המוצעת -קירוי הגישה למעלית לא ניתן לאשר מאחר ומוצע מעבר לקו הבניין יש להסיר את הקירוי בכדי שלא יהווה סטיה ניכרת.

ניתן להעביר את פתח הכניסה המוצע למעלית מכיוון הקירוי ממול הפתח השני ולהסיט את תכנון המדרגות לקרבת המעלית ובכך יהיה ניתן להסיר את הקירוי.

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

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

	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
--	----------------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2004/0721.03
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה, הרחבות ומרפסות מכח תב"ע 833224
מספר ועדה	2024/1
כתובת	ברכת אברהם 28, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה תואם את המותר לפי התב"ע 830224 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

טרם הוועדה התקבל תוכנית עדכנית הכוללת חדר יציאה לגג + 100% הסכמות של בעלי הדירות להוספת חדר המדרגות שהינו תואם לנספח הבינוי – ע"כ אין מניעה לאשר את חדר המדרגות ולהוסיפו לבקשה.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2008/0149.02
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, שימוש למגורים במעטפת קיימת בהיתר, ריצוף חצר.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	קויפמן יחזקאל 3, רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשרו.

-יש לצמצום השטח למותר.

-יש להשלים תנאים טרם דיון.

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

שטח בניה:

השטחים ע"פ תבע 12657 ע"פ נספח הבינוי .

סה"כ שטח לדירה מס' 8- קיים ומוצע- 105.9 מ"ר.

-יש לצמצם לסך השטחים המותרים.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

– יש להמציא תנאי זה.

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

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

הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשרו.

-יש לצמצום השטח למותר.

-יש להשלים תנאים טרם דיון.

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

שטח בניה:

השטחים ע"פ תבע 12657 ע"פ נספח הבינוי .

סה"כ שטח לדירה מס' 8- קיים ומוצע- 105.9 מ"ר.

-יש לצמצם לסך השטחים המותרים.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

– יש להמציא תנאי זה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1974/0681.03
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3 קומות מעל בניין קיים בן 2 קומות, סה"כ 7 יח"ד.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אל ווער 11, שועפט

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקובל מבחינה תכנית .

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש .

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

ניהול מי נגר:

-יש להציג חישוב כנדרש.

תנאים טרם דיון:

אישור שפ"ע:

- יש להמציא תנאי זה.

אישור תברואה:

- יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים:

- יש להמציא תנאי זה.

נוהל בקרה הנדסית:

-יש להגיש חו"ד זו כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע.

בנוסף נדרשת הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים , מאחר והבקשה תואמת להוראות התכנית וללא הקלות , להלן עיקרי ההתנגדות:

התנגדויות:

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

התנגדות מאת הדייר מסעד נגלה, כתובת המתנגדת בניין המבוקש בקומת הקרקע.

"למרשתנו לא היה מושג לשינוי התבע ע"י המבקשת, מרשתנו תפעל בדרכים הרלוונטיות בעניין שינוי התבע שלא כדין וללא פרסום או מתן הודעה כדין.

הבקשה הוגשה תוך מצב שווא כאילו המבקשת היא הבעלים של כל זכויות הבניה נשוא הבקשה להיתר כאשר מרשתנו היא הבעלים של 1/4 של הזכויות בחלקה כך שמדובר על בניה של דירות שאמורים להיות בבעלותה כאשר הכל נעשה ללא ידיעתה וללא אישור שלה.

יובהר כי מרשתנו רכשה את החלק שלה במקרקעין שנים רבות לפני הרכישה של מבקשת ההיתר.

ע"פ חוזה הרכישה למרשתנו שמורים 2 מקומות חניה בלעדיים בשימוש שלה, ברור כי א יבנו עוד 3 קומות למרשתנו לא יוותרו 2 מקומות חניה – דבר המנוגד לדין הפוגע בזכויות הקניין של מרשתנו .

בניית 3 קומות הדבר יהפוך את הבניין קטן ושקט למאוכלס וצפוף.

מתנגדת למעלית המוצעת היא צמודה חלון חדר השינה מהווה הפרעה, רעש והיזק ראייה.

השינוי בפיתוח שטח יפגע בפרטיותה.

מוצע קיר בגובה 3 מ' מול חלונות חדרי השינה יחסום את הנוף.

בניית המעלית תחסום את המעבר שלה בעלת הדירה מהמטבח לגינה ולחניה.

המעלית המוצעת אינה נגישת מאחר והגשיה אליה במדרגות

בתכנון יש 3 כניסות נפרדות לחניות כאשר מדובר על כניסות ויציאות רבות דבר המהווה סיכון להולכי רגל.

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

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

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקובל מבחינה תכנית .

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש .

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

ניהול מי נגר:

-יש להציג חישוב כנדרש.

תנאים טרם דיון:

אישור שפ"ע:

- יש להמציא תנאי זה.

אישור תברואה:

- יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים:

- יש להמציא תנאי זה.

נוהל בקרה הנדסית:

-יש להגיש חו"ד זו כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע.

בנוסף נדרשת הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים , מאחר והבקשה תואמת להוראות התכנית וללא הקלות , להלן עיקרי ההתנגדות:

התנגדויות:

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

התנגדות מאת הדייר מסעד נגלה, כתובת המתנגדת בניין המבוקש בקומת הקרקע.

"למרשתנו לא היה מושג לשינוי התבע ע"י המבקשת, מרשתנו תפעל בדרכים הרלוונטיות בעניין שינוי התבע שלא כדין וללא פרסום או מתן הודעה כדין.

הבקשה הוגשה תוך מצב שווא כאילו המבקשת היא הבעלים של כל זכויות הבניה נשוא הבקשה להיתר כאשר מרשתנו היא הבעלים של 1/4 של הזכויות בחלקה כך שמדובר על בניה של דירות שאמורים להיות בבעלותה כאשר הכל נעשה ללא ידיעתה וללא אישור שלה.

יובהר כי מרשתנו רכשה את החלק שלה במקרקעין שנים רבות לפני הרכישה של מבקשת ההיתר.

ע"פ חוזה הרכישה למרשתנו שמורים 2 מקומות חניה בלעדיים בשימוש שלה, ברור כי א יבנו עוד 3 קומות למרשתנו לא יוותרו 2 מקומות חניה – דבר המנוגד לדין הפוגע בזכויות הקניין של מרשתנו .

בניית 3 קומות הדבר יהפוך את הבניין קטן ושקט למאוכלס וצפוף.

מתנגדת למעלית המוצעת היא צמודה חלון חדר השינה מהווה הפרעה, רעש והיזק ראייה.

השינוי בפיתוח שטח יפגע בפרטיותה.

מוצע קיר בגובה 3 מ' מול חלונות חדרי השינה יחסום את הנוף.

בניית המעלית תחסום את המעבר שלה בעלת הדירה מהמטבח לגינה ולחניה.

המעלית המוצעת אינה נגישת מאחר והגישה אליה במדרגות

בתכנון יש 3 כניסות נפרדות לחניות כאשר מדובר על כניסות ויציאות רבות דבר המהווה סיכון להולכי רגל.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0421.00
מספר סידורי	81

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 6 קומות למגורים סה"ח"י"כ 6
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אל אסמאעי סמטה 4 , שועפט .

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הוועדה מחליטה להוריד בקשה זו מסדר היום לצורך החזרת הבקשה לוועדת בעלויות לבדיקת נושא הבעלויות בהתאם להתנגדות שהוגשה לעניין הבעלויות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1993/0765.03
מספר סידורי	82

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת והרחבת 2 יח"ד
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אגרות משה 19, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לסגירת מרפסת והרחבת 2 יח"ד התואמת המדויק לנספח הבינוי המאושר בתב"ע.

התקבלה התנגדות אחת

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות החליטה הוועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים.

הבקשה תואמת תבע והוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ואין מניעה לאשרה

הטענה לענין העליה בגג סולם - הוועדה מורה למבקשים להתקין סולם בטיחותי ונח לצורך עליה לגג העליון

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור רשות הכבאות לחדר היציאה לגג
	1. תנאי למתן היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1132786

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2002/0420.29
מספר סידורי	83

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק ומרפסת גג.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	יוסף צבי הרץ 36, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה על הגג, חדר מחוזק ומרפסת גג.

התקבלה התנגדות אחת.

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה החליטה הוועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים החליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים.

בהתנגדות צוין כי אין התנגדות ספציפית לבניה המוצעת בבקשה זו אלא למטרד שנגרם מכלל הבקשות להיתר ומהבניה באזור ומבוקש לרכז את כל ההיתרים בסביבה באותו פרק זמן.

הוועדה מבהירה כי הדבר אינו אפשרי.

ע"כ באיזון האינטרסים בין הצדדים סבורה הוועדה כי נכון לאשר את הבניה ולדחות את ההתנגדות.

הוועדה מורה כי הבניה תבוצע בשעות העבודה המקובלות תוך שמירה על כל התקנים הנדרשים לעניין בטיחותי, אבק וכו'.

להלן התיקונים לבקשה:

שטח בניה:

קומה ד' במפלס +11.20:

דירה 33 - מוצע תוספת בינוי למגורים לתוספת שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.18 בשטח - 16.04 מ"ר.

$4218 * 5\% = 9.210$ מ"ר - חלקי 14 דירות הגג הקיימות = 06.15 מ"ר.

-יש לצמצם את המוצע כך שיעמוד בשטח המותר.

השלמת דירת גג 5%:

תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקת היתר בניה בתיק 2002/420.22 בכדי לעמוד במדיניות מהנדס העיר בנושא.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקת היתר בניה בתיק 2002/420.22 בכדי לעמוד במדיניות
	העיר בנושא.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2000/0194.12
מספר סידורי	84

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה, הרחבות ומרפסות מכח תב"ע 830224
מספר ועדה	2024/1
כתובת	ברכת אברהם 24, רמת שלמה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת קומה והרחבת מרפסות מכח תב"ע, הבקשה תואמת לנספח הבינוי המאושר בתב"ע.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה הוועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

לטענה כי הבינוי שהוצג כקיים אינו קיים - מדובר בבינוי שניתן לו היתר בנה לאחר הגשת ההתנגדות וע"כ יש להתייחס אליו כבינוי קיים – ע"כ הוועדה דוחה התנגדות זו.

לטענה כי הבינוי המוצע יגרום לחסימת שמש אור ואוויר ולפגיעה בפרטיות - הבקשה תואמת תב"ע ולכן במידה ונגרמת פגיעה היא נגרמת כתוצאה מאישור התב"ע בנוסף, לא ברור מהי הפגיעה כתוצאה מסגירת מרפסת ובהעדר חלונות לכיוון דירת המתנגדת – ע"כ הוועדה דוחה התנגדות זו.

לעניין המזגן: הוועדה מורה כי מדחס המזגן יועבר למיקום אחר ע"י המבקשים ועל חשבונם בתאום עם המתנגדת.

להלן התיקונים לבקשה:

שטח בניה:

-יש לחשב עובי קירות מלא בכל הקומות.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0082.02
מספר סידורי	85

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממד, מחסן ומרפסת זיז
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אהרון אשכולי 119, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לאחר בדיקה נוספת בעקבות פניה שהתקבלה להלן החלטת הוועדה :

- יש לסמן את המחסן הקיים בהיתר לאטימה ומילוי , ולקבל דו"ח פיקוח על כך.
- יש להגיש תימוכין קניינים וחתימת 2/3 מבעלי הדירות דירות הכניסה הרלוונטית מאחר שמבוקש שימוש בשטח משותף .
- השטחים המוצעים חורגים מהמותר .
- יש לצמצם לסך השטחים המותרים.

4. מרפסות:

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת רק מרפסות גג.

יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע.

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

התנגדויות:

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

התקבלה התנגדות מאת הדייר אלחנן אלן גרינוואלד כתובת המתנגד רח' הבטחה 156.

הדירה היא בבעלות המתנגד –

"מבקש התוכנית פתח דלת כבר במקום אחר והשתמש ללא רשות ברכוש המשותף.

החשש כי דלת זו תשמש לבניית חדר ואז יחסם שדה הראיה ואיכות החיים שלנו תרד.

נראה כי הבקשה זו מוגשת שלא בתום לב ותוך שימוש לא הוגן ברכוש משותף".

לאחר תיקון הבקשה בהתאם לנדרש תחזור הבקשה לדיון להכרעת באם לזמן את המתנגדים

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1993/0821.01
מספר סידורי	86

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ע"י תוספת קומה, תוספת מרפסות.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	חזון איש 11, רמת שלמה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבה לבנין קיים ע"י תוספת קומה ותוספת מרפסות .

הבקשה תואמת לנספח הבינוי (מוצע פחות מרפסת גג אחת מאושרת בנספח)

ההקלה שפורסמה אינה רלוונטית.

והוגשו 6 התנגדויות

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים

ההתנגדויות הוקראה בפני הוועדה .

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

המתנגדים לא העלו טענה תכנונית אלא טענו שהם מבקשים לתאם את השימוש בגג המשותף .

הוועדה לא נכנסת לטענות מסוג זה, וכאמור השימוש אושר במסגרת התב"ע

הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית וע"כ מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן התיקונים לבקשה:

-יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1994/0025.12
מספר סידורי	87

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לבנין קיים ובנית מרפסות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אברהם אידלזון 30 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע עומד בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעטפת הקיימת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה בכדי לעמוד בשלביות ביצוע אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת .

יש להציג תוכנית צל למרפסות לשאר דיירי הבניין.

שלביות ביצוע:

מוצע בינוי על מעטפת שאושרה בתיק רישוי מס' 1994/0025.09 אך קיים בפועל קירות ללא תקרה ע"כ יש להציג את המעטפת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה על מנת לעמוד בשלביות ביצוע אי עמידה בשלביות הביצוע מהווה סטייה ניכרת .

-יש לציין כי התקבלה התנגדות מבעלת הדירה של המעטפת אך לא לבינוי רק למרפסת שלא תואמת נספח.

התנגדויות:

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

התנגדות מאת הדיירת מיכל כהן, כתובת המתנגדת בניין המבוקש מתחת לדירה המבקש ההיתר.

"אני מתנגדת רק למרפסת שהם מעוניינים להוציא מסלון דירתם -זה יחשיך את דירתי, יורד את ערך הדירה.

השכן מתחת בנה חדר מתחתי שהגג שלהם חרג מאוד מגובה תקרה תקנית בערך 1 מ' לתוך החלון שלי כך שמידה ותקבלו את בקשת בניית המרפסת הנ"ל יורדה לה את ערך הדירה.

במידה והמרפסת תוסר אני אסיר את התנגדותי".

התנגדות מאת הדייר יורם ברסלע, כתובת המתנגד בניין המבוקש בקומה 2.

"בקומה ג' המעטפת לא קיימת לפיכך אין כאן עמודה שלמה כך שאינו עומד בהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע.

נוסיף, מבקש בקשה זו מתעלם מכל בעלי הדירות האחרים הגרים בבניין. זו הזדמנות לאשרת את כל החריגות הקיימות שנים רבות, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה."

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.

המוצע עומד בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעטפת הקיימת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה בכדי לעמוד בשלביות ביצוע אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת.

יש להציג תוכנית צל למרפסות לשאר דיירי הבניין.

שלביות ביצוע:

מוצע בינוי על מעטפת שאושרה בתיק רישוי מס' 1994/0025.09 אך קיים בפועל קירות ללא תקרה ע"כ יש להציג את המעטפת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה על מנת לעמוד בשלביות ביצוע אי עמידה בשלביות הביצוע מהווה סטייה ניכרת.

-יש לציין כי התקבלה התנגדות מבעלת הדירה של המעטפת אך לא לבינוי רק למרפסת שלא תואמת נספח.

התנגדויות:

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

התנגדות מאת הדיירת מיכל כהן, כתובת המתנגדת בניין המבוקש מתחת לדירה המבקש ההיתר.

"אני מתנגדת רק למרפסת שהם מעוניינים להוציא מסלון דירתם -זה יחשיך את דירתי, יורד את ערך הדירה.

השכן מתחת בנה חדר מתחתי שהגג שלהם חרג מאוד מגובה תקרה תקנית בערך 1 מ' לתוך החלון שלי כך שמידה ותקבלו את בקשת בניית המרפסת הנ"ל יורדה לה את ערך הדירה.

במידה והמרפסת תוסר אני אסיר את התנגדותי".

התנגדות מאת הדייר יורם ברסלע, כתובת המתנגד בניין המבוקש בקומה 2.

"בקומה ג' המעטפת לא קיימת לפיכך אין כאן עמודה שלמה כך שאינו עומד בהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע.

נוסיף, מבקש בקשה זו מתעלם מכל בעלי הדירות האחרים הגרים בבניין. זו הזדמנות לאשרת את כל החריגות הקיימות שנים רבות, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה."

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0619.02
מספר סידורי	88

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לבית ספר
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אל גוזה 4 , בית חנינה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר.

הבקשה מבוקשת כשימוש חורג מהיתר מס' 2011/619.00 שהופק בתאריך 16/06/2013

אך הבקשה היתה אמורה להיפתח כשימוש חורג מתכנית היות ובתקנון התכנית החלה בחלקה, מגרש זה מיועד למגורים ולא למבני ציבור.

ושינוי המסלול בוצע ע"י הבוחנת בעת בחינת התיק לפני משורת הדין.

לא התקבל אף אישר הנדרש כתנאי לדיון לרבות מבני ציבור ואישור מהנדס עיר לשימוש החורג ולא ניתן היה לבחון כך את הבקשה.

בנוסף, ישנו גרם מדרגות מברזל לא חוקי אשר הוקם מעבר לגבולות המגרש, יש לסמנו להריסה

ההריסה תהווה תנאי למתן היתר

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.

מדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר.

הבקשה מבוקשת כשימוש חורג מהיתר מס' 2011/619.00 שהופק בתאריך 16/06/2013

אך הבקשה היתה אמורה להיפתח כשימוש חורג מתכנית היות ובתקנון התכנית החלה בחלקה, מגרש זה מיועד למגורים ולא למבני ציבור.

ושינוי המסלול בוצע ע"י הבוחנת בעת בחינת התיק לפנים משורת הדין.

לא התקבל אף אישר הנדרש כתנאי לדיון לרבות מבני ציבור ואישור מהנדס עיר לשימוש החורג ולא ניתן היה לבחון כך את הבקשה.

בנוסף, ישנו גרם מדרגות מברזל לא חוקי אשר הוקם מעבר לגבולות המגרש, יש לסמנו להריסה

ההריסה תהווה תנאי למתן היתר

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0553.01
מספר סידורי	89

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בינוי קיים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אלבירוני סמטה 4 , בית חנינה ירושלים

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון:

הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים תואמת נספח בינוי ומקובלת מבחינה תכנונית

מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאי איכות הסביבה טרם דיון.

בנוסף נדרשת הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי במדויק.

להלן ההתנגדות שהתקבלה מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לעינינים הבאים:

אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה

התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בנייה של המגרש.

להלן התיקונים הנדרשים לבקשה:

מרפסות:

29.68 מ"ר > 200 מ"ר שטחי המרפסות בבקשה אינם מחושבים נכון(כמרפסות שרות..)

יש לחשב ולהציג נכון את המרפסות הקיימות מבוקשות כך שיהיה ניתן לבדוק בהתאם.

ניהול מי נגר:

יש להציג חישוב של מי נגר 20%

מרפסת גג:

בקומה ו' מוצעת מרפסת גג כמרפסת זיז יש לתקן בהתאם.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון:

הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים תואמת נספח בינוי ומקובלת מבחינה תכנונית

מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאי איכות הסביבה טרם דיון.

בנוסף נדרשת הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי במדויק.

להלן ההתנגדות שהתקבלה מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לעינינים הבאים:

אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה

התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בנייה של המגרש.

להלן התיקונים הנדרשים לבקשה:

מרפסות:

29.68 מ"ר > 200 מ"ר שטחי המרפסות בבקשה אינם מחושבים נכון (כמרפסות שרות..)
יש לחשב ולהציג נכון את המרפסות הקיימות מבוקשות כך שיהיה ניתן לבדוק בהתאם.

ניהול מי נגר:

יש להציג חישוב של מי נגר 20%

מרפסת גג:

בקומה ו' מוצעת מרפסת גג כמרפסת זיז יש לתקן בהתאם.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2006/0590.04
מספר סידורי	90

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2024/1
כתובת	מעגלות הרב פרדס 25, נוה יעקב

החלטת הוועדה

לדחות במתכונת המוצעת

על המבקשים לתקן את התכנית בהתאם להמלצת המחלקה ,

לאחר הגשת תכנית מתוקנת הבקשה תובא לוועדת התנגדויות

המרפסת הזיז המוצעת לא מקובלת תכנונית יש להציג עומק אחיד לכל המרפסות בכדי שלא יהוו פגיעה חזותית.

תוספת השטח חורגת מהמותר, יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים מותרים.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

להלן התיקונים לבקשה:

שטח בניה:

מוצע בבקשה:

קומה א' במפלס +3.00:

מש' אביטן -מוצעת תוספת שטח למגורים בשטח-3.97 מ"ר.

שטח המוצע חורג מהמותר – יש לצמצם את השטח כדי לעמוד בשטחים המותרים.

מרפסות :

מוצע בבקשה:

קומה א' במפלס +3.00:

מש' אביטן -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין.

בשטח- 10.27 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 2.00 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז עד 2.00 מ' –

מבחינה תכנית- עומק המרפסת אינו מוקבל, יש להציג מרפסת בעומק אחיד לאורך המרפסת .

במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- המוצע בתחום קווי בניין.

תוכנית צל – יש להתאים תוכנית צל חדשה בהתאם לתכנון המרפסת החדשה.

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע מרפסת דמה בקומה ג'.

-יש להציג חתימה של בעלי הדירה למרפסת הדמה המוצעת .

תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית.

התנגדויות:

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

התקבלה התנגדות מאת הדיירת שטיין מרים כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 8.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – כניסה ליד צמודה.

"המרפסת המבוקשת הינה במרחק של 3 מ' מחלון שבדירתי ומרפסת תהווה מטרד מהותי והכל העומד במרפסת יוכל לצפות ישר לתוך ביתי.

בנוסף יחשך וימנע זרימת אויר בסמיכות שכזו".

התקבלה התנגדות מאת הדייר אדלר מישל כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 4.

הדירה היא בבעלות המתנגד – כניסה ליד צמודה.

"בניית המרפסות בגדול המבוקש יתקשה על בניין שלי בצד צפון מלעשות מרפסות ומשום כך הדירות על צד צפון מתנגדות אני מבקש שהם יעשו מרפסות רחוק יותר מהבניין שלי כדי יתאפשר שגם בבניין יוכל לעשות מרפסות ."

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1989/0838.07
מספר סידורי	91

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה מכח 5% השלמת קומת גג ומרפסת גג
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שד נוה יעקב 25, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בניה על הגג.

התקבלו 2 התנגדויות.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות החליטה הוועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים

ההתנגדויות הוקראה בפני הוועדה .

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

לטענה כי תוספת הבינוי תמנע הליך של פינוי בינוי עתידי – טרם התחיל הליך כזה בבניין זה ובכל מקרה אין בתוספת המבוקשת בכדי לפגוע באפשרות לקדם פינוי בינוי בעתיד – ע"כ הוועדה דוחה טענה זו.

לעניין החשש ליציבות הבניין - הוועדה מורה כי יומצא אישור קונסטרוקטור המתכנן כי הבניין יציב ואין חשש ליציבות הבניין בגין התוספת המוצעת וכי הבניה תעשה בהתאם לכל התקנים ואמצעי הבטיחות הנדרשים בכדי לשמור על יציבות ובטיחות המבנה הקיים.

לעניין מניעת אבק ולכלוך בזמן עבודות הבניה- הוועדה מורה למבקשים לדאוג לניקיון השטחים המשותפים בעת ביצוע הבניה.

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד העורף הג"א	

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור קונסטרוקטור המתכנן כי הבניין יציב ואין חשש ליציבות הבניין בגין התוספת המוצעת וכי התעשה בהתאם לכל התקנים ואמצעי הבטיחות הנדרשים בכדי לשמור על יציבות ובטיחות ההקיים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0214.00
מספר סידורי	92

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שלמה זלמן דרוק 64 , רמת שלמה

החלטת הוועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום לבקשת מנהל האגף מר יואל שבת וזאת בכדי להכין המלצה חדשה בהתאם להחלטת וועדה מחוזית ולזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

– יש להמציא תנאי זה כתנאי לדיון נוסף בוועדה

אישור שפ"ע:

– יש להמציא תנאי זה כתנאי לדיון נוסף בוועדה.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

"

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0040.01
מספר סידורי	93

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ,
מספר ועדה	2024/1
כתובת	מרדכי בוקסבאום 1 , רמת שלמה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה התואמת לנספח הבינוי

מבדיקה חוזרת התברר כי התוכנית שנבחנה בעת הכנת המלצה לוועדה אינה עדכנית ,

והתכנית כעת אינה כוללת תוספת מעלית אלא תואמת במדויק לנספח הבינוי.

התקבלו לבקשה 2 התנגדויות.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות החליטה הוועדה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

לאחר בחינת ההתנגדויות שהוגשו החליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלקמן:

לגבי התנגדות העוסקת בעניין המעלית – התנגדות זו אינה רלוונטית מאחר והמעלית הוסרה מהבקשה ע"כ הוועדה דוחה התנגדות זו.

לגבי ההתנגדות לבניה על הגג שהינו רכוש ומשותף ומהווה מטרד – הבינוי תואם תכנית לחלוטין והמועד להגשת התנגדות זו היתה בעת הפקדת התכנית להתנגדויות ולא כעת בהגשת בקשה להיתר מכוח התב"ע - ע"כ הוועדה דוחה התנגדות זו.

להלן התיקונים לבקשה:

הריסות:

-יש לסמן בצהוב להריסה את העבירות כנדרש.

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה בהתאם להוראות תכנית 1132786.

ניהול מי נגר:

יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מכון התקנים
	תנאי למתן היתר אישור תבע 1132786

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/1113.06
מספר סידורי	94

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, מרפסות ומחסן
מספר ועדה	2024/1
כתובת	דב בר יקר 11, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה, מרפסות ומחסן.

הבקשה תואמת ברובה לנספח הבינוי המאושר, למעט השינוי הקל מנספח הבינוי והשינוי בפתחים

התקבלו 4 התנגדויות מדיירי כניסה ליד כניסת המבקש .

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות החליטה הוועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים

ההתנגדויות הוקראה בפני הוועדה .

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף להתאמת כל הפתחים המוצעים בחזית הפנימית לכיוון המתנגדים במדויק לנספח הבינוי.

להלן התיקונים לבקשה:

נדרש לתקן את התכנית כך שהניוד המוצע במפלס העליון לא יחרוג מסף השטחים המאושרים לדירה זו ע"פ תכנית.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פתחים

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
-----------------------------	------

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1981/0399.03
מספר סידורי	95

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד
מספר ועדה	2024/1
כתובת	עלית הנוער 5 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בתוספת לשטח עיקרי המיועד להרחבת סופר "זול וגדול"

נדרש לתקן את התכנית כדהלן:

תנאים:

התכנית לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, מבוקש שטח בהיקף של 18 מ"ר, יש להביא חו"ד הסדרי תנועה כתנאי לדיון בוועדה- מדובר בתוספת שטח מסחרי.

שינויים בפיתוח:

מבוקשים שינויים בפיתוח קיים ותוספת גרמי מדרגות מעבר לקווי הבניין תכנית הפיתוח אינה ברורה כלל, לא ברור הצורך במדרגות אלו יש לתת מפלסים ומידע ולהבהיר את התכנית. לאחר שתוגש תכנית מתוקנת ייבחן נושא הפיתוח ועמידה בבניה מותרת במרווח לעינין גרמי המדרגות המוצעים

מפלס +0.95 קומת קרקע:

ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נראה כי לדייר מעל דירת המבקש מבוקשת מרפסת גג מעל התוספת, אולם המרפסת לא חושבה כנדרש במניין השטחים, דירה זו לא חושבה כשטח קיים והדייר אינו הוצג כמבקש.

באם מבוקשת מרפסת גג יש להציג כנדרש לרבות שטח, ואם לא יש להסיר ולציין "גג ללא שימוש"

קווי בניין:

תכנית 5237 לא כוללת קווי בניין וסומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה, אך הקו הכתום לא סומן כנדרש, בנוסף סומנו על גבי החזיתות והחתיכים קווי בניין לא נכונים ושאינם מתאימים לתכנית.

יש לתקן בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה.

יש לציין כי התוספת המוצעת חורגת מקו הבניין הכתום אך היא תואמת במדויק לנספח ולכן אין מניעה לאשר.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פיתוח.

לאחר תיקון התכנית התיק יובא לדיון בוועדת התנגדויות.

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0522.00
מספר סידורי	96

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת ותוספת בניה על הגג ע"פ תבע
מספר ועדה	2024/1
כתובת	חזון איש 40 , רמת שלמה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

התיק נידון כבר לאישור בוועדת משנה בתאריך 05/09/2023 והוא קודם בהליכי הרישוי באגף

כעת התיק עולה לדיון נוסף לשינוי שם מבקש.

הוגשו המסמכים הרלוונטיים.

להלן שם המבקש החדש: יהודה מן מספר ת.ז 039528302

אין מניעה לאשר את שינוי שם המבקש.

יתר החלטות הוועדה הקודמות נותרות בעינם.

הועדה פונה לגב' קרן ג'רסי לבחון את הטענה שהמבקש הוא הבעלים של הנכס בעת אישור התב"ע וזכאי לפטור מהיטל .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1987/0755.02
מספר סידורי	97

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, סגירת מרפסות להכשרה, תוספת ממ"ד והגדלת מחסן קיים.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	ישראל בן זאב 56, רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

היות וטרם הקבל אישור איכה"ס לבקשה המהווה תנאי לדיון.

לאחר ההשלמה יהיה צורך לזמן את המתנגדים.

התקבלו 14 התנגדויות לבקשה.

יש לקבל אישור פיקוח כי המוצע תואם לקיים בשטח ובכפוף להצגת חומרים קונבנציונליים כנדרש.

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.

היות וטרם הקבל אישור איכה"ס לבקשה המהווה תנאי לדיון.

לאחר ההשלמה יהיה צורך לזמן את המתנגדים.

התקבלו 14 התנגדויות לבקשה.

יש לקבל אישור פיקוח כי המוצע תואם לקיים בשטח ובכפוף להצגת חומרים קונבנציונליים כנדרש.

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0264.00
מספר סידורי	98

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה סה"כ 5 יח"ד דיור
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אל הודא סמטה 08 , בית חנינה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת חברי המועצה דור יצחק לוי ואלדד רבינוביץ לבדיקת נושא הבעלויות

בכל מקרה הבקשה תשובץ לוועדת משנה הקרובה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1993/0769.02
מספר סידורי	99

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 14000ה" + חניה + מחסן
מספר ועדה	2024/1
כתובת	קהילות יעקב 1, רמת שלמה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות:

טרם התקבל אישור מחלקת איכה"ס, דרכים ותנועה אשר מהווים תנאי לדיון

לא ניתן לאשר את המחסן המוצע היות ולא ברור מכח מה מבוקשים שטחים אלו.

החניה המוצעת חורגת מקווי הבניין ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1981/0670.05
מספר סידורי	100

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה למבנה קיים, הגבהת גדר
מספר ועדה	2024/1
כתובת	אבן שמואל 39, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ולא ניתן לאשרו.

השינוי בשיפועים בגג רעפים מהווה פגיעה חזותית ואינו מקובל מבחינה תכנית .

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

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6950.00 שהוגש מיום 10.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

סימון קו בניין קדמי 6 מ' מגבול המגרש בהתאם לתשריט התוכנית. לשאר החזיתות קו הבניין הרלוונטי הינו קו בניין כתום (לא סומן כנדרש בתיק מידע וע"ג הבקשה).

הבינוי המוצע הינו בחזית אחורי חורג מקו בניין כתום.

-יש לסמן קו בניין כתום כנדרש.

מרפסת:

-יש להתאים את הגדר המוצעת בהתאם להוראות התבע כנדרש.

גגות רעפים:

ע"פ תבע 2644 סעיף 10.2.2- "... שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות מהקו האופקי ושיאו לא יעלה על 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת הצמודה".

-השיפוע המוצע חורג מ-30 מעלות ומהווה פגיעה חזותית ע"כ לא ניתן לאשר את השינוי בגג המוצע.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

– יש להמציא תנאי זה.

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.

הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ולא ניתן לאשרו.

השינוי בשיפועים בגג רעפים מהווה פגיעה חזותית ואינו מקובל מבחינה תכנית .

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

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6950.00 שהוגש מיום 10.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

סימון קו בניין קדמי 6 מ' מגבול המגרש בהתאם לתשריט התוכנית. לשאר החזיתות קו הבניין הרלוונטי הינו קו בניין כתום (לא סומן כנדרש בתיק מידע וע"ג הבקשה).

הבינוי המוצע הינו בחזית אחורי חורג מקו בניין כתום.

-יש לסמן קוו בניין כתום כנדרש.

מרפסת:

-יש להתאים את הגדר המוצעת בהתאם להוראות התבע כנדרש.

גגות רעפים:

ע"פ תבע 2644 סעיף 10.2.2- "... שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות מהקו האופקי ושיאו לא יעלה על 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת הצמודה".

-השיפוע המוצע חורג מ-30 מעלות ומהווה פגיעה חזותית ע"כ לא ניתן לאשר את השינוי בגג המוצע.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

– יש להמציא תנאי זה.

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2014/1008.03
מספר סידורי	101

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול דירות, שינוי בפתחים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שמשון 13, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שינויים פנימיים ביח"ד - אין מניעה לאשר. מדובר על חלוקה חלל פנימית בלבד של היח"ד. אין שינוי במספר יח"ד. מספר יח"ד נשאר 5 במאושר בהיתר מקורי.

הרחבת שטחי אחסנה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן במ"ר והצגה כי אינו חורג מ20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה.

שינויים בפתחים – אין מניה לאשר, השינוי נדרש עקב ההרחבות המבוקשות. הבקשה עברה פרסום. לא התקבלו התנגדויות.

שינויים בקירות, בגודל ובמיקום הפתחים של חדרי הממ"ד - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

תוספת מרפסות – המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין לפי תכנית 615880. ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת מעקה בין מרפסות בין 3 קירות או יצירת פרט ניתוק.

המרפסות המוצעות אינן עולות על 14 מ"ר בשטחן עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות כלל הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

המרפסות המוצעות אינן עולות על עומק של 2 מטרים.

תוספת שטחים בקומות קיימות – ניתן לאשר. מדובר ב16 יח"ד להם להן ניתן לאשר תוספת של 400 מ"ר סה"כ, 25 מ"ר עבור כל יח"ד. סה"כ שטח הרחבות מוצע בהרמוניקה בכלל התכניות, המקורית וכן תכנית השינויים אינו עולה על 397.96 מ"ר, כמותר.

ע"פ טבלה המוצגת בהרמוניקה, שטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר, כמותר.

תוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום של שטחים. נראה כי ישנה חריגה קלה של 5 מטרים ב1.5 הקומות החדשות. יש לצמצם או לחלופין להציג חישוב כי שטחי הקומות החדשות אכן עומד במותר.

קירוי הברכה בקומת הגג ע"י הגבהת מעקה – לא ניתן לאשר. ההגהה לא פורסמה. יש לבטלה.

הרחבת מרפסת ג בקומה שישית – אין מניעה לאשר. המרפסת בתחום קו בניין תמ"א.

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שינויים פנימיים ביח"ד - אין מניעה לאשר. מדובר על חלוקה חלל פנימית בלבד של היח"ד. אין שינוי במספר יח"ד. מספר יח"ד נשאר 5 במאושר בהיתר מקורי.

הרחבת שטחי אחסנה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן במ"ר והצגה כי אינו חורג מ20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה.

שינויים בפתחים – אין מניה לאשר, השינוי נדרש עקב ההרחבות המבוקשות. הבקשה עברה פרסום. לא התקבלו התנגדויות.

שינויים בקירות, בגודל ובמיקום הפתחים של חדרי הממ"ד - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

תוספת מרפסות – המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין לפי תכנית 615880. ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת מעקה בין מרפסות בין 3 קירות או יצירת פרט ניתוק.

המרפסות המוצעות אינן עולות על 14 מ"ר בשטחן עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות כלל הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

המרפסות המוצעות אינן עולות על עומק של 2 מטרים.

תוספת שטחים בקומות קיימות – ניתן לאשר. מדובר ב16 יח"ד להם להן ניתן לאשר תוספת של 400 מ"ר סה"כ, 25 מ"ר עבור כל יח"ד. סה"כ שטח הרחבות מוצע בהרמוניקה בכלל התכניות, המקורית וכן תכנית השינויים אינו עולה על 397.96 מ"ר, כמותר.

ע"פ טבלה המוצגת בהרמוניקה, שטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר, כמותר.

תוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום של שטחים. נראה כי ישנה חריגה קלה של 5 מטרים ב1.5 הקומות החדשות. יש לצמצם או לחלופין להציג חישוב כי שטחי הקומות החדשות אכן עומד במותר.

קירוי הבריקה בקומת הגג ע"י הגבהת מעקה – לא ניתן לאשר. ההגהה לא פורסמה. יש לבטלה.

הרחבת מרפסת ג בקומה שישית – אין מניעה לאשר. המרפסת בתחום קו בניין תמ"א.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0012.01
מספר סידורי	102

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים - חיזוק הבנין לפי תמ"א 38 ותכנית 10038
מספר ועדה	2024/1
כתובת	רמת הגולן 2, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שינוי מיקום גמל מערכות – אין מניעה לאשר אך אין לפרוץ את הגדר המוצעת. יש להשאיר שגמל המערכות יפנה כלפי פנים החלקה.

שינויים פנימיים ביח"ד – אין מניעה לאשר. אין השפעה על מספר יח"ד.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. התכנית עברה פרסום כנדרש.

הגבהת גובה גג חדר המדרגות לגובה של 28.57+ - אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה לנושא זה. לא הוגשו התנגדויות. בכפוף לאישור כבאות.

שינוי תכנון חדר ממ"ד ביח"ד 27 במפלס 14.88+ - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

הרחבת מרפסות קיימות ותוספת מרפסות חדשות – אין מניעה לאשר מרפסות אלו בחזית מערבית מאחר והינן בתחום קו בניין תמ"א. בחזית מזרחית ההרחבות מחוץ לקו בניין תמ"א ופורסמה הקלה לחריגה מקו בניין תב"ע אך לא סומן קו זה ע"ג התכנית. ניתן יהיה לאשר את ההרחבות הנ"ל לאחר סימון קו הבניין בהתאם והוכחה כי ההרחבות הינן במסגרת ההקלה שפורסמה. בנוסף ניתן יהיה לאשר בכפוף להצגה כי סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע סך מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

שינויים בפיתוח – אין מניעה לאשר למעט פריצת הגדר בחלקו הצפון מערבי של המגרש. כמו כן ישנן תוספת של מדרגות פיתוח בחלקו המזרחי של המגרש בסמוך לכניסה ב' שלא ברורה מטרתן. יש לבטל.

ביטול מחסנים וחלוקת מחסנים חדשה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת כל המחסנים, קיימים ומוצעים כנדרש. חלק מהחלוקה אינה ברורה עקב גרפיקה לקויה. יש למספר את כל המחסנים, גם את הקיימים, יש להציג גבהים ושטחים עבור כל המחסנים, קיימים וחדשים, יש להראות כי מספר המחסנים החדש אינו עולה על מספר היח"ד עקב החלוקה מחדש.

ביטול מרפסות בקומה ב' – אין מניעה לאשר.

הרחבת מרפסת גג בקומה ו' במפלס 22.44+ - לא ניתן לאשר. ההרחבה הנ"ל הינה מחוץ

לקו בניין תמ"א.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שינוי מיקום גמל מערכות – אין מניעה לאשר אך אין לפרוץ את הגדר המוצעת. יש להשאיר ושגמל המערכות יפנה כלפי פנים החלקה.

שינויים פנימיים ביח"ד – אין מניעה לאשר. אין השפעה על מספר יח"ד.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. התכנית עברה פרסום כנדרש.

הגבהת גובה גג חדר המדרגות לגובה של 28.57+ - אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה לנושא זה. לא הוגשו התנגדויות. בכפוף לאישור כבאות.

שינוי תכנון חדר ממ"ד ביח"ד 27 במפלס 14.88+ - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

הרחבת מרפסות קיימות ותוספת מרפסות חדשות – אין מניעה לאשר מרפסות אלו בחזית מערבית מאחר והינן בתחום קו בניין תמ"א. בחזית מזרחית ההרחבות מחוץ לקו בניין תמ"א ופורסמה הקלה לחריגה מקו בניין תב"ע אך לא סומן קו זה ע"ג התכנית. ניתן יהיה לאשר את ההרחבות הנ"ל לאחר סימון קו הבניין בהתאם והוכחה כי ההרחבות הינן במסגרת ההקלה שפורסמה. בנוסף ניתן יהיה לאשר בכפוף להצגה כי סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע סך מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

שינויים בפיתוח – אין מניעה לאשר למעט פריצת הגדר בחלקו הצפון מערבי של המגרש. כמו כן ישנן תוספת של מדרגות פיתוח בחלקו המזרחי של המגרש בסמוך לכניסה ב' שלא ברורה מטרתן. יש לבטל.

ביטול מחסנים וחלוקת מחסנים חדשה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת כל המחסנים, קיימים ומוצעים כנדרש. חלק מהחלוקה אינה ברורה עקב גרפיקה לקויה. יש למספר את כל המחסנים, גם את הקיימים, יש להציג גבהים ושטחים עבור כל המחסנים, קיימים וחדשים, יש להראות כי מספר המחסנים החדש אינו עולה על מספר היח"ד עקב החלוקה מחדש.

ביטול מרפסות בקומה ב' – אין מניעה לאשר.

הרחבת מרפסת גג בקומה ו' במפלס 22.44+ - לא ניתן לאשר. ההרחבה הנ"ל הינה מחוץ לקו בניין תמ"א.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0145.00
מספר סידורי	103

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור על חלקו לפי המלצת מחלקת שימור, תוספת 2 קומות מעל הקיים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	חכם אברהם פטאל 6, מנחת

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות לשמיעת טענות הצדדים

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0192.01
מספר סידורי	104

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת מרפסות, שנוי בגודל פתחים, ריצוף חצר, שנויים בחלוקת הדירות. שנוי בחפוי
מספר ועדה	2024/1
כתובת	רמת הגולן 1, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מאושרת בכפוף לכך שהמחסנים יוצגו בהתאם לפרסום המקורי.

במידה ויוחלט על שינוי חלוקת המחסנים יש לזמן את המתנגדים.

יתר השינויים המבוקשים מאושרים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0246.00
מספר סידורי	105

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה תוך שימור חלקו ובניה של 2.5 קומות חדשות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	תרצה 6, בית הכרם

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה).

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

להלו התיקונים לבקשה:

קווי בניין

קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית, 2 מטרים לחזית צידית.

יש לצמצם את מספר הקומות בבנין ל5 קומות במקום 6 בהתאם לקווי הבניין המוצעים ובהתאם לחוות דעת מחלקת השימור.

בקומות עם הקירות המסומנים לשימור קווי הבניין יהיו ע"פ קונטור קיים לצורכי שימור, בקומות החדשות אשר מעל לקירות השימור יש לבצע נסיגה לקווי הבניין הנדרשים ע"פ תכנית 10038.

הסדרי תנועה

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

במסגרת התב"ע ובחלופות ראשונות לבקשה הוצע פתרון חנייה בחזית אחורית. בתאום עם מחלקת תכנון ומחלקת שימור שונה מיקום החניה לחזית צידית. זאת על מנת לשמר את החצר האחורית בחלקה המאפיינת את אופייה של השכונה ובכך לשמור עצים בעלי ערכיות גבוהה.

יש לקבל אישור הסדרי תנועה חדש לבקשה המצומצמת

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א. סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר.

אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות.

נגישות

הבקשה מציעה בפניה דרום מערבית נגישות היישר למתחם כאשר בחזית צידית דרך שביל הנגישות פתרון תברואה וגמל מים בנגישות מלאה.

מי נגר

יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038

עצים – חו"ד תכנון עיר

ע"פ סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

הבקשה מציעה 4 עצים לעקירה. 3 עצים לחזית צידית קרוב לבינוי, ערכיות נמוכה ומצב ריקבון. ועץ נוסף בתחום הרחבת הקונטור. הבקשה מציעה 4 עצים חלופיים. 2 עצים בחזית אחורית ו2 עצים בחזית קדמית. מקובל.

גג הבניין – חו"ד תכנון עיר

בהתאם לחלופה ב', מתקנים הנדסיים מוצעים אלכסוניים לגג הרעפים וגופי החימום במרפסת מובלעת בגג הרעפים. מקובל.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן תאדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	אישור מחלקת השימור
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0353.00
מספר סידורי	106

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת חלקי מבנה קיים, בן קומה 1, בו דירה 1 והקמת בניין בן 5 קומות גג רעפים ו 2 קומות מרתף, תוספת של 8 יח"ד לפי תמא 38.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הרב שמואל ברוך 51, מרכז העיר

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה).

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

לענין החניה - הוועדה פוטרת ממקום חניה אחד הנדרש עבור המסחר המוצע נכח סמכותה לפטור ממקומות חניה בבניינים לשימור ובהתאם להמלצת מחלקת הסדרי תנועה.

לענין הפרסום – הוועדה מכירה בפרסום שנעשה כתקין על אף שנכתב בו 8 יח"ד ולא 9 יח"ד כנדרש, היות והבקשה פורסמה במלואה, בנפח ובגובה הבנין והטעות הייתה מילולית בלבד.

להלן התיקונים המבוקשים:

חישוב שטחים

ע"פ חו"ד תכנון, מחסן עבור מסחר אמור להיחשב כשטח עיקרי. נראה כי מחסן זה הוסב לממ"מ. יאושר בכפוף לאישור הג"א.

מרפסות

המרפסות המוצעות בחזית דרומית הינן בתחום קו בנין תמ"א ואינן עולות בשטחן על 14 מ"ר.

תברואה

בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה.

תשתיות

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש-

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

יש להראות מיקום גמל מים בתחום החלקה. לא תותר הצבתו על חזיתות המבנה.

גדרות

יש להציג פריסת גדרות ומפלסים על גבי הגדרות בדגש על הגד המערבית.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י המסומן בתכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תכנית צל למבן (חזיתות, תכנית גגות), נספח פרטים, חוו"ד מהנדס שימור, אישור תיק תיעוד.
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0752.01
מספר סידורי	107

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38, הגדלת יח"ד, ושינוי מידת חלונות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	מרדכי כספי 8, ארנונה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים.

הרחבת יח"ד - מבוקשת הרחבת יח"ד בקומה ה במפלס +16.77 בשטח של 41.81. הרחבה זו מבוקשת מכוח תכנית חדשה החלה על המקום 117910. המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ התכנית וכן תואם נספח בינוי. התכנית אינה חורגת מסעיף סטייה ניכרת לעניין גובה ומספר קומות ואף משאירה את הגובה כפי שאושר בהיתר מקורי.

החלפת מעקה קל למעקה בנוי – אין מניעה לאשר. הנ"ל אושר במסגרת תכנית 117910 ותואם לנספח בינוי.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
--	---------------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0316.00
מספר סידורי	108

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק בניין קיים כנגד רעידות אדמה, תוספת יח"ד והרחבת הדירות הקיימות
מספר ועדה	2024/1
כתובת	דונש בן לברט 3, רחביה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

עבור תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 5 מק"ח עפ"י תקן. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור: חניון הנשיא ומשכנות התאטרון.

תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום כופר עבור 5 מ"ח החסרים.

חו"ד תכנון לעניין חניה:

בתחילת ההליך הוצע מכפיל חנייה בפינת החלקה לחזית רחוב (ראה תרשים). לאחר בחינה של מחלקת תכנון ותוש"ה, מתקן החנייה גורע מדרכה וגדר מחזית רחוב, שכיום הינו רחוב צר בטופוגרפיה יורדת. בנוסף, גורע משטחי החצר למפלס הרחוב. בהתאם לכך הוחלט לאשר פטור חנייה מלא.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חו"ד מחלקת שימור: -

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: -

מבואות וחדרי מדרגות

מוצע הריסת גרם מדרגות קיים ויצירת מהלך מדרגות חדש לצורך נגישות – אין מניעה

לאשר.

מוצע מבואות ממעלית לגרם מדרגות חיצונית בחריגה של 0.15 מ' מקו בניין – אין מניעה
לאשר בכפוף לצמצום מבואות לתוך תחום קו בנין.

חו"ד תכנון עיר לעניין אחוזי בניה:

התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות אחוזי הבנייה על פי תכנית מתאר 9988. פער של 63%
בנייה. מדובר בחריגה קטנה, לשם חיזוק המבנה. מקובל.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר
המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה.

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.

יש לחשב בכל המפלסים את הפיכת שטחי השירות כשטח עיקרי בהתאם למסומן בתכנית a
.

מוצע הרחבת שטח דירה קיימת בשטח קומת עמודים וכן מוצעת מעבר הרחבה של עד 25
מ"ר בהתאם לעמודה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(1)(ב).

קומות חדשות

קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה
שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש
בגג כמרפסת - המוצע חורג ממחצית שטחה של קומה טיפוסית ופורסמה הקלה לנסיגות
ע"כ אין מניעה לאשר.

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

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו
במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד
בדרישה, לא הוצעו דירות קטנות כלל – יש להציע 2 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף ע"י סולם.

חו"ד תכנון עיר לעניין גג הבניין:

יש לבחון המשכיות פיר המדרגות והמעלית עד למפלס גג, לטובת הנגשה נוחה יותר למתקנים הנדסיים (מוצע סולם לנגישות לגג). על כן יש לתכנן את שטח פיר המדרגות במפלס יח"ד 10 המוצעת כפי שמוצע בשאר קומות המבנה. ניתן להרחיב שטח קיזוז מהדירה על חשבון הנסיגה במרפסת הגג.

בהתאם לסעיף 3. יש להגיש חלופה לנגישות לגג בהמשכיות לפיר מדרגות ולא בסולם כפי שהבקשה מציעה. יש להראות מתקנים הנדסיים בחזית אחורית.

חזיתות

חו"ד תכנון לעניין חזיתות :

התכנון יוצר חזיתות ראויות מבחינת מרפסות עוקבות והעמדת עמודות ממ"ד והרחבה. מקובל.

יש להראות בינוי גובל בחתכים – בדגש למרחק עמודות הממ"ד בחזית צידית.

מחסנים

מוצעים 11 מחסנים בקומת המרתף בקונטור מבנה קיים ותחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאשר בכפוף ל:

מוצע 11 מחסנים אשר קיים ומוצע סה"כ 10 יח"ד – יש לבטל מחסן אחד.

קיימים מחסנים החורגים מ- 10 מ"ר המותרים מכוח תכנית 9988 – יש להציג תחשיב של עד 8% לכל מחסן החורג מ- 10 מ"ר עבור דירות מעל 150 מ"ר ולשייך מחסנים לדירות גדולות כמותר בסעיף 4.1.2(יא)(1) בתכנית 9988.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גודל מחסנים בתכנית.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ועד ל- 2 מ' המותרים מכוח תכנית 615880 עם זאת נדרש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי ולא נמצא מקור זכויות למרפסות אלו – ע"כ לא ניתן לאשר מרפסות זיז מוצעות כפי שהוצגו, יש לתאם פגישה מול הצוות המקצועי לתאום תכנון לעניין המרפסות.

עצים

התייחסות תכנון עיר: 5 עצים מסומנים לעקירה ומוצעים רק 4 לשתילה חדשה. יש לסמן

שתילה נוספת.

פיתוח שטח

חו"ד תכנון עיר:

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

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב שטח לחלחול – החישוב המוצג אינו תקין.

יש לעדכן חישוב עבור 50% כנדרש (ראה הערות בתכנית a).

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

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

תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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.

המלצת אגף רישוי

לדחות לצורך השלמת תנאים

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

עבור תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 5 מק"ח עפ"י תקן. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור: חניון הנשיא ומשכנות התאטרון.

תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום כופר עבור 5 מ"ח החסרים.

חו"ד תכנון לעניין חניה:

בתחילת ההליך הוצע מכפיל חנייה בפינת החלקה לחזית רחוב (ראה תרשים). לאחר בחינה של מחלקת תכנון ותושי"ה, מתקן החנייה גורע מדרכה וגדר מחזית רחוב, שכיום הינו רחוב צר בטופוגרפיה יורדת. בנוסף, גורע משטחי החצר למפלס הרחוב. בהתאם לכך הוחלט לאשר פטור חנייה מלא.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חו"ד מחלקת שימור: -

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: -

מבואות וחדרי מדרגות

מוצע הריסת גרם מדרגות קיים ויצירת מהלך מדרגות חדש לצורך נגישות – אין מניעה לאשר.

מוצע מבואות ממעלית לגרם מדרגות חיצונית בחריגה של 0.15 מ' מקו בניין – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצם מבואות לתוך תחום קו בנין.

חו"ד תכנון עיר לעניין אחוזי בניה:

התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות אחוזי הבנייה על פי תכנית מתאר 9988. פער של 63% בנייה. מדובר בחריגה קטנה, לשם חיזוק המבנה. מקובל.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה.

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.

יש לחשב בכל המפלסים את הפיכת שטחי השירות כשטח עיקרי בהתאם למסומן בתכנית a

מוצע הרחבת שטח דירה קיימת בשטח קומת עמודים וכן מוצעת מעבר הרחבה של עד 25 מ"ר בהתאם לעמודה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(1)(ב).

קומות חדשות

קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע חורג ממחצית שטחה של קומה טיפוסית ופורסמה הקלה לנסיגות ע"כ אין מניעה לאשר.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירת...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה, לא הוצעו דירות קטנות כלל – יש להציע 2 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף ע"י סולם.

חו"ד תכנון עיר לעניין גג הבניין:

יש לבחון המשכיות פיר המדרגות והמעלית עד למפלס גג, לטובת הנגשה נוחה יותר למתקנים הנדסיים (מוצע סולם לנגישות לגג). על כן יש לתכנן את שטח פיר המדרגות במפלס יח"ד 10 המוצעת כפי שמוצע בשאר קומות המבנה. ניתן להרחיב שטח קיזוז מהדירה על חשבון הנסיגה במרפסת הגג.

בהתאם לסעיף 3. יש להגיש חלופה לנגישות לגג בהמשכיות לפיר מדרגות ולא בסולם כפי שהבקשה מציעה. יש להראות מתקנים הנדסיים בחזית אחורית.

חזיתות

חו"ד תכנון לעניין חזיתות :

התכנון יוצר חזיתות ראויות מבחינת מרפסות עוקבות והעמדת עמודות ממ"ד והרחבה. מקובל.

יש להראות בינוי גובל בחתכים – בדגש למרחק עמודות הממ"ד בחזית צידית.

מחסנים

מוצעים 11 מחסנים בקומת המרתף בקונטור מבנה קיים ותחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאשר בכפוף ל:

מוצע 11 מחסנים אשר קיים ומוצע סה"כ 10 יח"ד – יש לבטל מחסן אחד.

קיימים מחסנים החורגים מ- 10 מ"ר המותרים מכוח תכנית 9988 – יש להציג תחשיב של עד 8% לכל מחסן החורג מ- 10 מ"ר עבור דירות מעל 150 מ"ר ולשייך מחסנים לדירות גדולות כמותר בסעיף 4.1.2(יא)(1) בתכנית 9988.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גודל מחסנים בתכנית.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ועד ל- 2 מ' המותרים מכוח תכנית 615880 עם זאת נדרש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי ולא נמצא מקור זכויות למרפסות אלו – ע"כ לא ניתן לאשר מרפסות זיז מוצעות כפי שהוצגו, יש לתאם פגישה מול הצוות המקצועי לתאום תכנון לעניין המרפסות.

עצים

התייחסות תכנון עיר: 5 עצים מסומנים לעקירה ומוצעים רק 4 לשתילה חדשה. יש לסמן שתילה נוספת.

פיתוח שטח

חו"ד תכנון עיר:

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

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב שטח לחלחול – החישוב המוצג אינו תקין.

יש לעדכן חישוב עבור 50% כנדרש (ראה הערות בתכנית a).

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

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

תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0229.00
מספר סידורי	109

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק הבניין ותוספת קומה וחצי במפלסים תחתונים לפי תמא 38/1 תוספת 6 יחידות דיור.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	עין רוגל 5 , גבעת חנניה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה).

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

לענין החניה

מוצעים 2 מקומות חניה. נדרשים 6 מקומות חניה. חסרים 4 מקומות חניה. מקומות חניה.

הוועדה פוטרת מ 4 מקומות חניה ומורה על תשלום כופר חניה בגינם

להלן התיקונים המבוקשים:

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעים חדרי מחזקים בקומות קיימות עבור 3 יח"ד בשטחים קיימים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- לא ניתן לאשר חדרי מחזקים, יש להציע חדרי ממ"ד בעמודות.

מחסנים

מוצע בבקשה 9 מחסנים כמס' יח"ד, מחסן עבור דירה מס' 1 מוצע בקומת הקרקע בשטח קיים ו- 8 מחסנים נוספים מוצעים בשטח מקלט המתייטר ומחוץ לקו בניין – אין מניעה לאשר שטחי מחסנים המוצעים בשטחים המתייטרים בקומת מרתף.

מחסן המוצע עבור דירה מס' 1 היינו בקומת הכניסה ולא ניתן להציע אלא אם מוצע במקום שטחים המתייטרים, יש לפרט מה שטח הקיים ובאם מדובר בשטח המתייטר באם לא יש לבטל מחסן זה ולהציע חלוקה מחדש בקומת המרתף עבור כל יח"ד.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחזית צפונית ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסת דירה מס' 1 עד ל- 14 מ"ר כמותר ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע.

מוצעת מרפסת גג עבור דירה 1 – אין מניעה לאשר.

חזיתות

ח"ד תכנון עיר: הבקשה מציעה שינוי בחזיתות קיימות: שיפור החזית ע"י חיפוי אבן, שינוי פתחים לקבלת חזית הרמונית יותר, פתחים עבור ממ"דים. יש לבחון את סוגית פתיחת הפתחים בקו 0 שלא כלפי דרך, מבחינה רישוית. לנושא ממד"ים ראה סעיף 4.

בחזית מזרחית בקו בניין 0 יש להתאים פתחים בקומות חדשות בהתאם לפתחים היסטוריים ולהוכיח כי הפתחים הינם קיימים ולא להציע פתחים חדשים.

מסתורים

להציג פתרון מסתורי כביסה, מסתורי מזגים ודודים עבור כל יח"ד קיים ומוצע בגג המבנה.

נגישות

מוצע סה"כ 6 יח"ד נדרש להגיש אישור מורשה נגישות.

תברואה

ח"ד תכנון לנושא תברואה: הפתרון המוצע מקובל, לא פונה אל הרחוב.

יש לאשר מיקום אשפה במח' תברואה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת – באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

יש להציג פתרון גז.

ניקוז מי נגר

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום קרן חנייה לחניון עומרייה עבור מ"ח הסרים
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0422.00
מספר סידורי	110

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק בניין קיים ובניית תוספות ע"פ תמ"א 38
מספר ועדה	2024/1
כתובת	רבי מאיר 8 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

לאחר בדיקת מקצועית הבקשה תובא לדיון .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0410.02
מספר סידורי	111

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית חפירה ומילוי
מספר ועדה	2024/1
כתובת	שכ ארנונה 0 , ארנונה

החלטת הועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0173.00
מספר סידורי	112

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח לדירות מגורים קיימות ע"פ תמ"א 38 ותב"ע מס 3010 א" ו תוספת 2 קומות מגורים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הלה 28 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0297.01
מספר סידורי	113

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים לתמ"א 38
מספר ועדה	2024/1
כתובת	העלוי 9, גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מאחר וההתנגדות הינה בכללותה על היתר הבניה המקורי ולא על המוצע בבקשה הנ"ל.

שינויים בפיתוח – הריסת גדרות בתחום המגרש – אין מניעה מלאשר

שינוי בחלוקת המחסנים – תוספת מחסן עפ"י החלטת המפקחת על רישום המקרקעין מיום 03.12.19 – אין מניעה מלאשר

הרחבת פתחים – הרחבת חלונות קיימים בחזית דרומית – אין חשש להיזק ראייה – אין מניעה מלאשר

הרחבת מרפסת קיימת – ההרחבה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה מלאשר.

שינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור משרד הבריאות

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0449.00
מספר סידורי	114

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים עיקריים וממדים + תוספת 6 יח"ד + חיזוק וחידוש הבניין ע"פ תמ"א 38
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הרב משולם ראט 6, בית וגן

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 24/01/2024 והחלטתה היתה הזיז את חלון הממ"ד הפונה לשכנים.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להשאיר את חלון הממ"ד כפי שפורסם בתכנית לאור העובדה שלא הוגשו התנגדויות מהחלקה הגובלת וכי התכנון שהוצע מיטיב עם חזית הבנין.

ניתן לאשר את הבקשה

יתר החלטת הוועדה מתאריך 24/01/2024 ממשיכה לחול

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

	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הגשת כתב התחייבות לתשלום לקרן חנייה כללית
	ביצוע תשלום לקרן כללית עבור 8 מ"ח
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.
	יש להראות בתכנית 2 פחים בנפח 1000 ליטר
	אישור מחלקת הסדרי תנועה.
	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 12.500 ש"ח עבור פיצוי הנופי 8.095 ש"ח ו 4.500 ש"ח עבור העצים .
	מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0739.01
מספר סידורי	115

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממוגרים לקופ"ח, הפיכת שטח אחסנה למרחב מוגן. ומחסן חדש המחליף את שבוטל
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הרב מאיר בר אילן 15, בוכרים

החלטת הוועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הוועדה ממליצה להעביר את הבקשה לוועדה המחוזית למתן פטור מחניה עבור המרפאה המוצעת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0176.00
מספר סידורי	116

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	כביש קיים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	0 , גבעת שאול רחוב עם ועולמו

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון.

תיקונים טכניים לבקשה: ע"פ 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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0414.00
מספר סידורי	117

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בנין ובניית צמד מבני מגורים חדשים במסגרת תמ"א 38-ב ו- 10038
מספר ועדה	2024/1
כתובת	הטייסים 31, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפ"ע)

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0704.00
מספר סידורי	118

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה חלקית של בנין , בניית בנין חדש בן 4 קומות וגג רעפים לפי תמ"א 38 2 ותכ 10038
מספר ועדה	2024/1
כתובת	מנחם (אורבוכ) 3 , מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה).

לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין החנייה.

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד מחלקת תוש"ה בתאריך 11.6.2017. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 8 יח"ד חדשות. בניין נשוא הבקשה הינו לשימור. דרוש ע"פ תקן 4 מקומות חניה. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק". מובא להחלטת ועדה.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: ע"פ תקן חניה 5166 ב' ולאחר הפחתת 50% למבנה לשימור נדרשות 4 מקומות חניה. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. מאחר ומדובר בהריסה ובניה מלאה למעט 2 חזיתות לשימור יש מקום לבחינת פתרון חניה בתחום החלקה ע"י מכפיל או מתקן.

קווי בניין

הבינוי המבוקש הנו בתחום קווי בניין. קו בנין קדמי בחזית צפונית לכיוון רחוב מנחם ממשיך חזית היסטורית קיימת ובהתאם לקווי בניין מצומת לצומת. קו בניין מזרחי הינו קו בניין בקו 0 בהתאם לתב"ע מאושרת למעט ממ"ד אשר ניתן לאשר לפי סעיף 15 בתמ"א 38. קו בניין קמי בחזית מזרחית לרחוב פקיעין הינו 3 מטרים כמקובל. קו בניין צידי דרומי שומר על 2 מטרים.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 433.5 מ"ר , מוצע 319.86 מ"ר .

חדרים מחוזקים בחזית הקדמית חושבו כשטחי שירות. יש לשנות לשטחים עיקריים ולעדכן בהתאם את טבלת השטחים.

יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר.

מחסנים

מוצעים 4 מחסנים בקומת המרתף.

יש למספר מחסנים.

יש לשייך את המחסנים לדירות ולציין בתוכנית את גודלם במ"ר.

2 מחסנים מוצעים בחלקם כשטחים עיקריים. שטח אחסנה מותר ע"פ הקלה של 8% הינו 33.13 מ"ר. שטח המוצע לאחסנה ע"פ טבלת השטחים הינו 17.67. יש לציין מדוע חלק מהמחסנים מוצעים בשטחים עיקריים.

מרפסות

מוצעות מרפסות בחזית צפונית קדמית לכיוון רחוב מנחם. מרפסות אלו מחוץ לקווי בניין אך הן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור, על כן, ניתן לאשרן.

בחזית מערבית לכיוון רחוב פקיעין מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין. במסלול בהריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין. ע"פ תכנית שחלה על המקום, מרחק הקו בניין של התב"ע מגבול החלקה הינו 7.5 מטרים, על כן ההקלות שפורסמו לעניין מרפסות בחזית זו אינן רלוונטיות. על כן יש לבטל את המרפסות בחזית הנ"ל.

תברואה

מוצע מקום למיל אשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש לתאם מול מחלקת תברואה האם קיבולת הפח המוצע תואמת את הגידול ביח"ד לחלקה.

גדרות

יש לשמור על גובה הגדרות ההיסטוריות הקיימות ולפי אופי הגדרות הקיימות בשכונה. לפי חוות דעת שימור.

תשתיות

יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תוכניות, חתים וחזיתות. לא תותר ל צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר.

מ' נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

צוברי גז

יש להציג בתנית ארון לתשתיות הראשיות השונות(גז, חשמל, מים).

סימונים גרפיים

עפ"י 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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0474.00
מספר סידורי	119

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ליגליזציה לחדר גננים
מספר ועדה	2024/1
כתובת	טרומן הרי 0 , רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוות דעת והמלצת אגף הרישוי

לדחות לצורך השלמת תנאים

מקום חלה תכנית 6576 משנת 2009 המייעדת את החלקה ל- "שטח ציבורי פתוח".

הבקשה הינה על חלקה 9 בגוש 12683, החלקה הינה ביעוד "שטח ציבורי פתוח".

במסגרת הבקשה מוצע הקמת מבנה בשטח של 29.64 מ"ר במפלס 0.00- עבור מחסן לשימוש מח' גננות.

אין מניעה לאשר את הקמת המבנה בהתאם לסעיף 13.13 (ג) "בתיאום עם מח' הגנים בעירית ירושלים יתוכנן ויבנה מחסן לעובדי מחלקת הגננות בגודל של עד 30 מ"ר".

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0582.00
מספר סידורי	120

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בגג ותוספת במרתף, תוספת ממדי"ם ומחסן עבור הרחבת יח"ד קיימות.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	מעבר המיתלה 6, רמת אשכול

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת אגף הרישוי

מבוא להכרעת הוועדה

חו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה.

המלצת מח' הדסרי תנועה:

לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח. מוצע הסדרת 16 מק"ח נוספים במגרש חניה סמוך משותף לכמה בניינים.

בשלב תכנון עיר התיק קיבל חו"ד "להחלטת הוועדה" בהתאם למדיניות והוראות תמ"א 38 לאותו הזמן (ראה חו"ד הסדרי תנועה משלב תכנון עיר).

כרגע הטבת חניות לתמ"א 38 פקעה ולא ניתן לאשר תכנית זו כבעבר.

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרון.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

בתוספת של 17 יח"ד חדשות מעל 95 מ"ר יש להציע 34 מקומות חניה חדשים. הבקשה מציעה נספח תנועה המסדיר את רחבת החניה המשותפת ברחוב עציון גבר ומוסיף לה 16 חניות חדשות. החניות אינן פרטיות ומשותפות לכלל המבנים המקיפים חלקה זו. לא מוצעות חניות פרטיות בתחום החלקה. מקובל על אגף תכנון.

מובא להכרעת וועדה לנושא החניה

ח"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה.

מעליות וחדרי מדרגות

מוצעות 4 מעליות חיצוניות עבור 4 כניסות – אין מניעה לאשר.

לסמן מידות מעליות ומדרגות.

לחשב מעליות בחישוב השטחים.

קומות קיימות

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.

יש לחשב הפיכת השטחים לשטח עיקרי בחישוב השטחים – כמסומן בתכנית a .

קומות חדשות

במפלס קומה ו' מוצעת קומה שניה של יח"ד 41-42 – כניסה לדירות ממפלס קומה ז'.

קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 5 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף לביטול נסיגות בקומות המוצעות או לחילופין ניתן לפרסם הקלה לנסיגות.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירת... בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו

במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד

בדרישה – מוצעות 2 יח"ד בדופלקס בלבד.

נדרש להציג 5 יח"ד נוספות בשטח של עד 80 מ"ר או דופלקסים.

בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת מפלסים נגישים בקומות החדשות.

יש לסמן מילוי בשטחי ההגבהות.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.

חו"ד תכנון:

יציאה מחדר המדרגות בבניין לגג העליון תתוכנן כך שגובה נטו לא יעלה על 2.2 מ' וגובה החדר החיצוני לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס הגג. יש לצמצם גובה חדרי יציאה לגג בהתאם להנחיות מרחביות.

חזיתות

חו"ד תכנון לעניין חזיתות:

חזית מערבית:

1. סיומת הפתחים לקראת קומת הגג משתמשת באלמנט הקשת, יש להציע חלון ללא קשת ליח"ד מוצעת מס' 46. לא בוצע

2. יש ליישר חלון עם קו חלון ויטרינה קומה מתחת (לשים לב שבהדמיה הקו מיושר)

3. חלונות ויטרינה ליח"ד מוצעות 47,43 יש ליישר קו ויטרינה עם חלון קומה מתחת (יח"ד מוצעת מס' 35)

חזית מזרחית: יש לנסות ולארגן את המרפסות בצורה מיטבית יותר, ניתן להציע דרוג מרפסת עפ"י קומות.

מרפסות

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

מרפסות קיימות של יח"ד 3-4-10 – לא נמצא היתר למרפסות זו יש להציג כמוצע עד 2 מ' או לחילופין להציג היתר בניה מאושר.

מסתורים

פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין.

להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד במבנה (קיים ומוצע)

יש להציע מסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

עפ"י סקר עצים שנערך בתאריך 27.08.2020 קיימים בתחום החלקה 7 עצים, מתוכם 4 מוצעים לכריתה ו-3 לשימור.

עץ מס' 12 מסוג מילה סורית מסומן בסקר כעץ מת, עם זאת בצילומי אוויר שנעשו בשנת 2021 (לאחר ביצוע הסקר) קיימים עצים באזור זה. יש להבהיר את הנושא

בכניסה האמצעית לרחוב מעבר המיתלה ליד מיקום מוצע של מערכות המים מסומנים עצים צעירים שלא נדרשים בסקר. עם זאת תצ"א משנת 2021 מראה עצים די מפותחים. יש לבחון הזזת מיקום מערכות המים מעט דרומה על גדר האבן לטובת שמירה על העצים הקיימים. יש לסמן זאת בתכנית

התכנית מסמנת 9 עצים חדשים לנטיעה. הנטיעה תהיה תנאי לאכלוס.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

ח"ד תכנון לנושא נגישות: כל הקומות החדשות מוצעות בנגישות מלאה ע"י מעלית. רק חצי מיח"ד קיימות מונגשות ושביל הכניסה הדרומי על רחוב מעבר המיתלה אינו מונגש. יש לקבל ח"ד מח' נגישות.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים.

יש להציג פתרון גז וארונות תקשורת.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרון חישוב מי נגר כנדרש.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

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

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות

הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו 3 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

זוג מבוגרים מתגוררים במבנה ולא מעוניינים בתמ"א מסיבות בריאותיות.

התנגדות דיירת במבנה כי לא קיבלה תכנית מעולם ולא כינסו אסיפת דיירים.

מצוקת חניה ועומסי תנועה, חסימת אור ואוויר.

עצם הבניה תגרום לרעש ולכלוך ואף להורדת מחירים.

אין מספיק גנים ציבוריים בתי ספר וגנים לכמות המשפחות החדשות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

יש להטמיע צילומים והדמיות בהרמוניקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0348.00
מספר סידורי	121

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות המבנה והקמת מבנה חדש ע"פ תמ"א 38-2.
מספר ועדה	2024/1
כתובת	גדעון 5, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חו"ד מח' השימור – דחייה אוטומטית במערכת (מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור מתאריך 21/11/22).

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית.

חו"ד מחלקת שפ"ע - דחייה אוטומטית.

חו"ד מחלקת תברואה – לדחות את הבקשה עד לקבלת תכנית מתוקנת.

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:

חזית קדמית צפונית – 4 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 3 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש.

קווי הבניין הינם עפ"י תכנית מתאר 62

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38.

מאחר והבנוי הקיים לשימור חורג מקווי הבניין בחזית הצפונית על הקומות החדשות לסגת לתחום קווי הבניין המותרים.

שטחים

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 1626.1 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1143.65 מ"ר.

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות:

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

(למעט שטחי אחסנה ע"ע מחסנים)

גג המבנה:

מפלס +14.60 קומת הגג - מוצע פתח יציאה לגג טכני, כמו כן מוצע הגבהת חדר מדרגות השייך לדירה מס' 3 עבור יציאה למרפסת גג.

יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות.

מחסנים

מוצע 3 מחסנים עבור 3 יח"ד כאשר שטחם עולה על שטחי האחסנה המותרים:

יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד בסך השטחים המותרים.

יש לבטל את המדרגות הפונות מדירה מס' 1 אל המחסן הפרטי.

מרפסות

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

עצים

עפי סקר עצים מתאריך 23/11/2020 קיימים 18 עצים בחלקה. מהם 14 מוצעים לכריתה, 4 מוצעים לשימור. יש להטמיע סקר עצים לרבות מספור העצים בתכנית הקרקע – הוטמע סקר עצים בתכנית.

עץ מס' 9 מסוג "ער אציל" מוצע לכריתה. בהינתן פתרון אוורור לקומת המחסנים מלבד חצר אנגלית מוצעת, ניתן לשמר את העץ.

יש להציע שתילת עץ בוגר על כל 100 מ"ר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלה 3 התנגדות 1, להלן עיקרן:

חסימת נוף

חסימת אויר ואור השמש

ירידת ערך הנכס

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0329.00
מספר סידורי	122

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
מספר ועדה	2024/1
כתובת	קנאי הגליל 40, גוונים

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות:

נשלחה חו"ד בשלב תכנון עיר עם המלצה לתכנן את קטע רחוב ניתאי הארבלי וטרם נשלחה תכנית עם פתרון המתקבל על המחלקה.

חו"ד מחלקת דרכים – הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד .

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית.

חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה .

חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה .

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר

- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

- יש לצמצם את המרפסות היוצאות מחדרי השינה בחלק מהדירות בכדי שלא יוצר שטח מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים לדירה כמו כן יש לציין את גובה הקיר המפריד בין 2 המרפסות שלא יעלה על 1.80 בכדי שלא תיוצר מרפסת הכלואה בין 3- קירות.

גג המבנה:

מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות.

עצים

עצים- ראה סעיף ד, מוצעים 3 עצים לכריתה, על כל עץ יוצע פיצוי נופי, יש להציע שתילת עצים חדשים גם כלפי רחוב נתאי הארבל.

מי נגר:

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 - יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר

נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות.

יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרן:

מצוקת חניה

עומס תנועת עקב ריבוי דיירים וכלי תחבורה ברחוב בעקבות פרויקטים נוספים של פנוי בנוי.

פגיעה בפרטיות עקב בניה מחוץ לקווי בנין המותרים ובצמידות לבנין הסמוך.

רצון הדיירים בחלקה הסמוכה להצטרף לפרויקט הנ"ל בכדי לאפשר פרויקט גדול יותר שיענה על צרכי רוב הדיירים באזור.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

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

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

