

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0707.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה למסחר, בניית גדר, בניית קיר תמך.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	אורוגואי 31, קרית היובל

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה לתוספת בניה למסחר, בניית גדר ובניית קיר תמך וזאת לאחר שנשמעו הצדדים באריכות.

המתנגדים זומנו לאחר שוועדת הערר הורתה לוועדה לזמן את המתנגדים ולשמוע את טענותיהם.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה:

לעניין מר זק אביטן - החנויות שלו יוכנסו לתוך התכנית עפי הסכם שנעשה בניהם ובכך יסיר את התנגדותו.

לכן הוועדה מורה בהסכמה כי הבקשה תתוקן ומר ג'ק אביטן יצורף לבקשה ועבור כך יבוצע משלוח הודעות.

ככל ויוגשו התנגדויות נוספות בהקשר לתוספת המבוקשת ע"י מר אביטן הבקשה תובא להכרעת הוועדה האם לזמן את הצדדים או לדון ללא זימון

המתנגדת גולדשמידט לא הגיעה לדיון למרות שהוזמנה כנדרש.

לטענות של שמחה כהן אשר יוצגה ע"י עו"ד רינה חורי אשר טענה לחלוקת זכויות לא שוויונית -הוועדה דוחה טענות אלה וזאת כי הוועדה לא מוסמכת לדון בטענות נגד התבע.

עוד טענה עו"ד חורי לעניין הצורך בחתימות בעלי הדירות אך הוועדה דוחה את טענת מאחר שהבקשה תואמת תכנית ומדיניות הוועדה לא לדרוש הסכמות.

- מדובר בהתנגדות לתב"ע מאושרת כך שהבקשה תואמת תב"ע

ולכן הוועדה דוחה את ההתנגדויות שהוגשו ומאשרת את הבקשה ..

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
	תכנית פיתוח שטח הכוללת את תכנון זיקת הנאה בהתאם להוראות התכנית סעיף 4.1 י'3, ר אגף שפ"ע
	תיאום עם האגף לקידום עסקים בנוגע לשילוט למסחר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1976/0646.05
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת בניה במסגרת 6% הקלה, חדר מחוזק ומעלית פנימית.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	הנופך 243, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה בגג במסגרת 6% הקלה, חדר מחוזק ומעלית פנימית.

לאחר שהועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, להלן התייחסות לסעיפי ההתנגדות:

לטענה לחוסר ברוב קנייני נדרש - בפני הוועדה הוצג תקנו הבית המשותף של כלל דיירי הבנין (60 במספר) המתנגדים טענו כי יש צורך בהסכמות 75% מבעלי הדירות.

הוועדה דוחה טענה זו, מדיניות הוועדה היא לדרוש הסכמת 2/3 בעלי הדירות לבניה בשטח משותף (הוועדה סבורה כי יש בכך היתכנות לבניה ועל כן קבעה מדיניות זו) במקרה הנדון הוגשו חתימות של 41 מתוך 60 בעלי דירות ועל כן ישנם תימוכין קנייניים לבקשה.

בנוסף, הבניה המוצעת מבוקשת ע"ג גג דירת מש' כהן, בעלים בתת חלקה 167, אשר חתם על אישור לבניה זו- מסמך זה מצורף בארכיב האופטי.

לטענה לענין הנגישות לגג - הוועדה מקבלת את הבהרת עורכת הבקשה לפיה הבקשה יוצרת נגישות טובה ונוחה יותר לגג הבנין, כיום עולים לגג ולמתקנים ע"י שימוש בסולם בגובה 4 מ' ועפ"י הבקשה יעלו מהגג החדש בסולם בגובה 1.5 מ', הבקשה גם יוצרת אפשרות למעלית.

הוצג העתקת המערכות הקיימות בגג הקיים לגג החדש, יש לבצע זאת על ידי המבקשים ובאחריותם.

לגבי הטענה כי הפרסום בוצע לאחר אישור צמצום ולא נשלחו הודעות אישיות לכלל בעלי הזכויות בחלקה אלא בוצעה רק הדבקת מודעות בכניסות של הבניינים הסמוכים-

אכן בוקש צמצום פרסום כיוון שמדובר בחלקה הכוללת 180 בעלי זכויות, מספר בעלים רב ואשר בפועל הבניה המוצעת לא מהווה על פניו פגיעה ברכושם. צמצום הפרסום שאושר בפועל הינו פרסום מלא עבור הכניסה המבקשת+ כניסות צמודות+ כניסה 241 א' וליתר החלקה בוצע הדבקת מודעות, דיירי הכניסה קבלו תקנה 36- מסמכי הפרסום הקלוטים בארכיב האופטי כוללים הוכחה כי המתנגדת קבלה הודעה במסגרת הפרסום.

לטענה לעומס על תשתיות - הבקשה היא להרחבה ואינה כוללת פיצול יח"ד, לכן לא צפויה

לייצור עומס על תשתיות כאשר מדובר בתוספת ליחידת דיור קיימת ולא תוספת יחידה חדשה.

לעניין סיכול האפשרות לתמ"א 38 – הובהר במעמד הוועדה שטרם נפתח תיק וכן שרק עכשיו מתגבשת נציגות, המבקשים הצהירו שכלל ויתקדם פרויקט כזה הם יתמכו בו אך מצד שני חתמו להם 40 דיירים נוספים על הבקשה כך שאלו ראו שהתמונה המתגבשת כעת הנה שפרויקט כזה הנו רחוק מיישום.

לחשש ליציבות הבנין - הוגשה חו"ד מהנדס על כך שאין צורך בחיזוקים והוגשו גם חישובים סטטיים וכי המבנה יכול לעמוד בעומסים.

הוועדה תדגיש כי היא רואה חשיבות גדולה במיגון ובנגישות. הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

פירוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה עליונה- רביעית מפלס +12.65:

מוצעות מדרגות כגישה לתוספת הבניה, פורטו מפלסים, ומס' מדרגות מוצע.

וכן, מבוקש פיר עבור מעלית פנימית לשימוש מבקשי הבקשה בחלל חדר המדרגות המשותף.

תוכנית קומה חמישית, מוצעת- מפלס +13.35:

עבור דירה מספר 167 מבקשים תוספת בניה וזאת מכוח הקלה כמותית של 6% מהשטח היחסי של המבקשים +22 בעלי זכויות בנכס נוספים.

התקבלה הסכמה של דירת השכן אשר מעליה מוצע הבינוי, מצורף אישור זה בארכיב האופטי של הבקשה.

קיימות הסכמה של 2/3 מהדיירים עבור בניה על גג משותף- קיימות 40 חתימות של בעלי זכויות בחלקה זו, אשר מוצגים ע"ג טופס 1.

ההרמוניקה מציגה גרם מדרגות הכולל יציאה לגג משותף- ע"י סולם עליה לגג, המיועד לשימוש טכני לדיירי הבניין- פתרון גישה לגג פורסם בהרמוניקה המתוקנת, לא התקבלו התנגדויות לשינוי המוצע.

פרסום הקלה לעניין תוספת קומה - תוספת זו מהווה תוספת קומה, מעבר ל- 4 קומות שניתן לאשר במסגרת התוכנית החלה, פורסמה הקלה זו כפי שפורט, ניתן לאשר.

תיקונים בהתאם להערות בהרמוניקה המקוונת.

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
	אישור שירותי הכבאות
	יש לקבל דו"ח פיקוח לגבי פרוק הבניה שלא ניתן להכשירה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2010/0088.04
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע 4535
מספר ועדה	2024/10
כתובת	יעקב דה - הז 7 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית הרחבה לדירה קיימת ומרפסות זיז.

המתנגדים לא התייצבו לדיון בפני הוועדה

מכתבי ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה שמעה את המבקשים מחליטה הוועדה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדקלמן :

לעניין היזק ראייה בגין המרפסת המוצעת לדירת המתנגד – מדובר במרחק סביר בקנ"מ עירוני (בערך 7 מ') ע"כ הוועדה מאשרת את המרפסת המוצעת ומורה להציג מעקה מזכוכית חלבית בגובה 1.80 מ' בכדי למנוע היזק ראייה.

לגבי הפיכת חלון לדלת והשתלטות על גג משותף –

הוועדה מקבלת התנגדות זו ומורה כי יש להחזיר מצב לקדמותו , ולהחזיר את הדלת לחלון וכן להרוס כל גידור או בינוי קיים על הגג שלא בהיתר בניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת דוח פיקוח כי המצב הוחזר לקדמותו – חלון ולא דלת והריסת גדרות או בינוי אחר שלא בהיתר

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג 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
	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 קבלת דוח פיקוח כי המצב הוחזר לקדמותו – חלון ולא דלת והריסת או בינוי אחר שלא בהיתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2001/0231.05
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת חידוש היתר מס' 2001/231.3, מרפסת זיז ומעטפת למרפסת שכן
מספר ועדה	2024/10
כתובת	צונדק 24, רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית הרחבה לדירה קיימת על הגג, מרפסת גג ומרפסות זיז.

המתנגדים לא התייצבו לדיון בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה קראה את מכתבי ההתנגדויות וכן שמעה את המתנגדים - משפ' אברהמי בשיחת טלפון במעמד הוועדה

החליטה הוועדה לקבל את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלקמן:

התנגדות לבניית קורת דמה – מאחר ומדובר בחזית אחורית – הוועדה מורה לבטל את בניית קורת הדמה ובכך מקבלת התנגדות זו.

התנגדות למיקום מרפסת מעל מרפסת סוכה קיימת של דירת המתנגדים משפ' אברהמי

סוכם כי המרפסת המוצעת תצומצם ותבנה רק על הקירוי הקיים של דירת המתנגדים.

הוועדה מורה כי הבניה תהיה בהתאם לחוק ולתקנות לעניין שעות עבודות ומניעת נזקים לשכנים, במידה ויגרמו נזקים כתוצאה מהבניה לשכנים הוצאות התיקון יהיו ע"ח המבקשים.

מרפסת זיז המוצעת לדירה מס' 59 בסמוך למרפסת הגג בשטח- 3.51 מ"ר- יש להסירה מהבקשה מהווה פגיעה חזותי.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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

	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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0514.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 25 מ"ר לדירה+תוספת 2 קומות בנות 2 דירות כ"א+סגירת קומה מפולשת ל2 דירות
מספר ועדה	2024/10
כתובת	הלוי אליעזר 12 , קרית משה

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 ההתנגדויות

הוועדה שעה את המתנגדים בקשב רב ומבינה לליבם, עם זאת, הוועדה דוחה את התנגדויות מאחר מדובר בתכנית לחיזוק מבנים ומיגונם אשר תואמת למדיניות השכונה וכל ההרחבות מבוקשות לכיוון הכביש ולא לכיוון המתנגדים.

הוועדה אף דוחה את ההתנגדות לענין המפגעים בזמן הבניה מאחר ואין בניה אשר אינה גורמת למטרד אך מדובר במטרד זמני שמטרתו היא חיזוק המבנה ואין ספק שבאיזון האינטרסים מעדיפה הוועדה את חיזוק המבנה.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין פגיעה בפרטיות. לא נפתחו חלונות חדשים לכיוון המתנגדים.

הוועדה מקבלת את ההתנגדות לענין פירוק האסבסט וקובעת כי פירוק האסבסט יעשה עפ"י דרישות החוק ובפיקוח הנדרש.

הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות לענין העצים כדלקמן:

2 העצים הצמודים לבניה יש לקבל חוות דעת אגרונום לגבי האפשרות להעתיק אותם לתחומי המגרש ורק במידה ולא יש לטעת עצי פרי בוגרים חלופיים תמורתם בגבולות המגרש.

לגבי העץ המרוחק יותר יש לעשות מאמץ לשמר את העץ ויש לקבל חוות דעת של אגף שפ"ע לגבי אפשרות השמירה הטובה ביותר עבור העץ ככל הניתן.

ח"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הדסרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, סה"כ נדרש עבור התוספות 4 מק"ח עפ"י התקן, מוצע 2 מק"ח בגבולות החלקה, חסר 2 מק"ח לא קיים קרן חניה במקום. תנאי להיתר ביצוע תשלום קרן חניה כללית והגשת כתב התחייבות לתשלום קרן חניה כללית. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרון.

המלצת מח' הרישוי: להתאים תכנון חניה בהתאם למאושר ע"י המחלה להסדרי תנועה.

הוועדה פוטרת מ2 מקומות חניה יש לשלם 2 מקומות חניה בקרן חניה כללית אלא אם תתקבל החלטה אחרת בנושא כופר החניה הכללי.

להלן התיקונים לבקשה:

מעלית וח. מדרגות

לחשב מעלית בחישוב השטחים במפלס אחד.

להציג פתחים למעלית בכל המפלסים.

לחשב חדר מדרגות בכל מפלסים קיימים כשטח קיים.

לחשב מבואות וחדרי מדרגות בקומות חדשות בחישוב השטחים כשטח מוצע.

מחסנים

יש להציע חלוקת מחסנים בהתאם למס' יח"ד קיימות ומוצעות.

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.

בחזית מערבית מוצע מרפסות דמה מחוץ לקו בניין, יש לצמצם לתוך קו בנין.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה: לבניין פתרון אשפה על חזית הרחוב. יש להציע במסגרת התוכנית ופרסית הגדרות פתרון לפינוי אשפה נסתר מחזית הרחוב ככל הניתן.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.

יש לתכנן מתקן אשפה נוסף בהתאם לדרישת 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 מיקום ארונות תשתיות/חשמל/תקשורת.

להציג מיקום מסתורי כביסה.

יש להוסיף מפלסי פיתוח.

להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד.

ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול.

עצים

חו"ד תכנון עיר: יש לסמן בתוכניות קומת המרתף, הקרקע והפיתוח את כל העצים שבסקר העצים עבור העצים במגרש וכולל בחלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש לסמן את כל העצים המופיעים במדידה גם בתוכנית לפי סיווגם לשימור/לעקירה. יש למספר את העצים בהתאם לסקר עצים. אין סיבה ברורה לסימון עצים 5, 6 לעקירה (ע"פ סקר עצים) שכן הבינוי שומר על מרחק סביר מהם

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

	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
	שרים
	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 למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
	ע וכי ערך סקר קרקע
	להיתר ביצוע תשלום קרן חניה כללית
	הגשת כתב התחייבות לתשלום קרן חניה כללית
	שפ"ע - יש להגיש ערבות בנקאית על סך 19,236 ש"ח עבור פיצוי נופי ושימור העצים. (לפיצוי
	12 ש"ח)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0103.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין מגורים, מסחר ומשרדים בן 10 קומות, סה"כ 45 יח"ד.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	דרך שועפאט , שועפט .

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

לאחר ישיבה בנושא עקרוני עם עו"ד חיים נרגסי הוחלט כי יש לקיים פגישה נרחבת מול פקיד ההסדר ועו"ד נויה גבע .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2024/0078.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	(מידטאון ירושלים- תא שטח 2) בקשה להקמת שני מגדלי מגורים סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד והיתר שינויים לקומות המרתף 692 יח"ד
מספר ועדה	2024/10
כתובת	יפו 8 , מרכז העיר

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם למפורט בתיאור ההמלצה ובתיאום עם צוות הרישוי

כמו כן הוועדה מחליטה להוסיף את התנאים הבאים כתנאי להוצאת ההיתר :

קבלת דו"ח פיקוח לפיו הופסקו השימושים שאינם תואמים תכנית / הצגת היתר בניה לשימוש הקיים , ככל שאין היתר לשימוש הקיים ומבקשים להכשיר זאת הוועדה מתנה את הוצאת ההיתר לבקשה זו בפתיחת בקשה נוספת לשימוש חורג מתכנית וקבלת החלטת וועדה שתאשר זאת .

כל האמור בהתאם להוראות התכנית , הוראת סטיה ניכרת :

"לא תתאפשר הסבתם של השימושים בבניין לשימור לשימוש אחר, וזאת על- 6.23.2 סעיףמנת להבטיח את שמירת אופי הבניין והשימוש העתידי בו. שינוי בהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת

שטחים בבקשה שהוגדרו בהוראות התכנית לתרבות- מחליטה הוועדה כי השימוש והסימון בהיתר הבניה יהיה למבנה תרבות ולא לעמותה כלשהיא עד לקבלת הקצאה בוועדת הקצאות .

תנאים נוספים:

יש לתקן לפי תכנית ובתיאום עם צוות הרישוי:

השימושים לציבור יהיו לתרבות, יש להסיר מהתכנית הצגת שימוש לעמותה כלשהיא.

חללים כפולים להציג בצורה ברורה

שטחי הבניה ימוקמו בצורה ברורה

מיקום הכניסות לשטח מבני הציבור

תיקון שטחי השהייה בתיאום עם בוחן הרישוי

תיקון חלל כלוא – לא ניתן לאשר

כניסות למגורים בצורה ברורה

התאמת המפלסים בקומות השונות

תכנון רמפת כניסה לחניה בצורה ברורה

מפלס 806 במגרש 2 – האזור הצפוני מזרחי – יידרש לתקן להוסיף בשטחים מפלס 803 – לתקן שטח קיים ושטחי מסחר בקומה – בתיאום עם בוחן הרישוי

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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת"י 413
	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, 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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה
	אישור רשות החניה
	אישור חברת חשמל
	תנאי להיתר יהיה תיאום סופי של שטחי ציבור ותכנון פנים ותיאום מיקום החניות הציבוריות מול מבני ציבור
	תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית
	בסעיף 6.4.2: תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל תר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או ת הלחץ, והכנת חדרים/יעודים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול תכנית אב לתחבורה (6.4.8)

	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות (6.4.9)
	רישום הערת אזהרה כמפורט בסעיפי התב"ע 6.4.1 ו- 6.4.10
	תנאי למתן היתר בניה אישור חתום מיועץ נגישות, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן על פי 6.4.14
	תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך - על יפ 6.4.15
	תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רכבת ישראל לעניין בינוי מעל המסילה בתת הקרקע. (6.4.21)
	אישור רת"א ואישור משרד הביטחון כנקבע בסעיף 6.17
	6.25.4 רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.
	6.25.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר נות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור רה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל
	תיאום סופי של שטחי ציבור ותכנון פנים ותיאום מיקום החניות הציבוריות מול אגף למבני ציבור
	לדרישת נכסים: תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית
	אישור סופי של המחלקה לאיכות הסביבה
	אישור סופי של צוות אדריכל העיר
	לאישור מח' תברואה: יש צורך במכתב התחייבות לתפעול מערכת הפנאומטית
	- הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת לרחובות שערי צדק ושז"ר (מחלקת תנועה)
	אישור סופי של מחלקת דרכים
	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.
	אישור הסכם עם רשות החניה
	הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת לרחובות שערי צדק ושז"ר, תכנון הסדרי תנועה, ותוכנית (נדחה מתיק 21/111.5)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2024/0079.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להקמת מגדל משרדים, ומגדל מגורים + מלון סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד (מידטאון ירושלים-תא שטח 3) 200 יח"ד 200 חדרי מלון
מספר ועדה	2024/10
כתובת	יפו 8, מרכז העיר

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם למפורט בתיאור ההמלצה ובתיאום עם צוות הרישוי

כמו כן הוועדה מחליטה להוסיף את התנאים הבאים כתנאי להוצאת ההיתר :

קבלת דו"ח פיקוח לפיו הופסקו השימושים שאינם תואמים תכנית / הצגת היתר בניה לשימוש הקיים , ככל שאין היתר לשימוש הקיים ומבקשים להכשיר זאת הוועדה מתנה את הוצאת ההיתר לבקשה זו בפתיחת בקשה נוספת לשימוש חורג מתכנית וקבלת החלטת וועדה שתאשר זאת .

כל האמור בהתאם להוראות התכנית , הוראת סטיה ניכרת :

"לא תתאפשר הסבתם של השימושים בבניין לשימור לשימוש אחר, וזאת על- 6.23.2 סעיףמנת להבטיח את שמירת אופי הבניין והשימוש העתידי בו. שינוי בהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת

שטחים בבקשה שהוגדרו בהוראות התכנית לתרבות- מחליטה הוועדה כי השימוש והסימון בהיתר הבניה יהיה למבנה תרבות ולא לעמותה כלשהיא עד לקבלת הקצאה בוועדת הקצאות .

תנאים נוספים:

יש לתקן לפי תכנית ובתיאום עם צוות הרישוי:

השימושים לציבור יהיו לתרבות, יש להסיר מהתכנית הצגת שימוש לעמותה כלשהיא.

חללים כפולים להציג בצורה ברורה

שטחי הבניה ימוקמו בצורה ברורה

מיקום הכניסות לשטח מבני הציבור

תיקון שטחי השהייה בתיאום עם בוחן הרישוי

תיקון חלל כלוא – לא ניתן לאשר

כניסות למגורים בצורה ברורה

התאמת המפלסים בקומות השונות

תכנון רמפת כניסה לחניה בצורה ברורה

מפלס 806 במגרש 2 – האזור הצפוני מזרחי – יידרש לתקן להוסיף בשטחים מפלס 803 – לתקן שטח קיים ושטחי מסחר בקומה – בתיאום עם בוחן הרישוי

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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	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, 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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור חדר טרפו כולל אישור איכות סביבה
	תנאי להיתר יהיה תיאום סופי של שטחי ציבור ותכנון פנים ותיאום מיקום החניות הציבוריות מול מבני ציבו
	תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית
	אישור סופי של צוות אדריכל העיר
	הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת לרחובות שערי צדק ושז"ר, תכנון הסדרי תנועה, ותוכנית (נדחה מתיק 21/111.5)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2003/0465.02
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/10
כתובת	דובר שלום 12 , הקריות החסידיות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

להוריד מסדר היום לבדיקת הבקשה מול ר"צ בפגישה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1984/0184.06
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מרפסות זיז לבניין קיים
מספר ועדה	2024/10
כתובת	פזנר חיים 12, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שנעשה בדיעבד לחריגה מקו הבניין גם לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי, וזאת מאחר ומדובר בנספח בינוי עקרוני (שותק) בקנ"מ 1:500 שאינו מראה כלל בינוי מפורט אלא העמדת מבנים.

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן חזית מסחרית בקו סגול כפי מידע תכנוני.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר מרפסת זיז בעומק של 1.2 מטר מעל דרך כנדרש.

הערות גרפיות:

- יש להנמיך גובה מרפסת לכדי 45 ס"מ ומעל מעקה בגובה תקני של 1.10 מ'.

- את המרפסת של משפחת מויאל, יש לצמצם את רוחבה מציר הבניין ב-50 ס"מ כנדרש עפ"י נוהל מחלקתי.

- יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a.

חו"ד אדריכלית:

על עורך הבקשה:

- להבהיר לצוות המקצועי מדוע נרשם לא בהיתר זה, ככל ולסגירה זו אין היתר בניה עורך הבקשה נדרש בסימון סגירה זו להריסה כתנאי למתן היתר.

- יש להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

- יש להראות את הבינוי הקיים בפועל ע"ג ההרמוניקה, ככל ולא נמצא היתר לגביו יש לסמנו בצהוב להריסה לא בהיתר זה על מנת שלא יהווה מצג שווא.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2000/0653.02
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיור, תוספת קומות, תוספת מרפסות, הרחבת מדרגות
מספר ועדה	2024/10
כתובת	פרידמן 4, בית ישראל

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תואמת תבע לחלוטין.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, המתנגד הוא מהאגף השני של הבניין וטענותיו נוגעות לתבע ומקומן היה במסגרת ההתנגדות בתבע.

לטענה שנדרש מעלית עפ"י תקן – בבקשה המוצעת לא מוצע מעלית ואף אינה מופיעה בנספח הבינוי, מדובר בהרחבות ליח"ד קיימת.

לטענה ש-45% מזכויות הבניה שייכות למתנגד – הבקשה המוצעת הינה תואמת תבע במדויק על דירות המבקשים באגף השני של הבניין.

לטענה שאין בבניין חיזוק של המבנה לפי תקן – הבניין נהרס ונבנה מחדש בשנת 2001 עפ"י תקן 413, בנוסף עורך הבקשה נדרש להמציא כתנאי להיתר הצהרת מהנדס חישובים סטטיים.

לטענה כי אין בבקשה תוספת לחניות והוספת יח"ד תעמיס על האזור – בבקשה המוצעת מדובר על הרחבות ליח"ד ולא תוספות יח"ד.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

הבקשה כאמור תואמת תכנית והוועדה סבורה שהיא ראויה תכנונית.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להציג חישוב מלא של שטחי הבניה הקיימים בכל הבניין (כולל תת קרקע).

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור משרד התמ"ת על הטמנת צוברי גז
	תיקון התכניות לפי דרישת אגף רישוי לצורך תיקונים טכניים
	יש להטמיע בתכנית תמונות צבעוניות של 4 חזיתות הבניין
	גביית הוצאות תכנון
	הצהרה על כמויות עודפי חפירה ופסולת בנין
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	תשלום אגרת בניה
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אשור הועדה המחוזית
	תשלום ערבות בנקאית למניעת פגיעה בתשתיות
	תשלום הפרשי אגרות
	אישור מחלקת הדרכים והמחלקה להיטלי סלילה
	תשלום אגרת פינוי פסולת חפירה
	יש להטמיע בגוף הבקשה את פרטי הבניין האופייניים, כולל תכנית פריסת גדרות
	אישור הערכות הקבלן ע"י אגף הפיקוח על הבניה
	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון
	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון
	אישור רשות העתיקות
	אישור רשות שדות התעופה
	אישור היחידה לאיכות הסביבה, כולל מפרט למניעת חדירת רדון
	אישור האגף לחירום ובטחון
	תשלום אגרת מים
	תשלום היטל ביוב
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה על החניה - בקרה מרחבית
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הצגת תצהירים, מפרטים הנדסיים, אמצעים למניעת
	ים
	קבלת אישור בכתב ממנח"י/ מנח"ח/ אגף רווחה בדבר תיאום והסדרת נהלי בטיחות

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1994/0225.06
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות גג ושינויים בפתחים.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	תחכמוני 41, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להגדלת מרפסת גג לא מקורה בחזית המזרחית הכוללת פריצת חלון לדלת גישה למרפסת ותוספת מרפסת גג לא מקורה בחזית המערבית הכוללת תוספת דלת יציאה למרפסת.

בדיון שהתקיים בפני הוועדה ביום 19.09.2022 שמעה הוועדה את הצדדים, והחליטה על ביצוע פרסום נוסף לעניין שינוי הפתחים בלבד.

המתנגד, אשר כבר נשמע בפני הוועדה, חזר על התנגדותו אך לא התייחס לעניין השינויים המבוקשים בפתחים.

התנגדותו הוקראה בפני הוועדה.

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

הבקשה תואמת תכנית פרט לשינויים בפתחים.

לטענת לעניין השימושים – דו"ח הפיקוח קבע כי דירת המבקש משמשת למגורים ולא לגן ילדים ולא למכבסה. וזאת בעוד שלמתנגד עצמו יש עבירות בניה.

לטענה על פיצול יח"ד של המבקש – דו"ח הפיקוח קבע כי מדובר ביח"ד אינה מפוצלת בעוד שיח"ד של המתנגד עם הרחבות יח"ד ללא היתר.

לטענה לעניין הפרסום – הוועדה דוחה את הטענה שהפרסום לא בוצע כדין. המתנגד התייצב בדיון והשמיע טענותיו.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

כ	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כ	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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0574.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2024/10
כתובת	בית יעקב 12, מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומרפסת זיז המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בנוהל מחלקתי, מרפסת זיז המוצעת אינה מטיבה עם הבניין אף פוגעת עיצובית ובנוסף להרמוניקה הכוללת חסרים טכניים רבים ואף לא קיבלה אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון.

נספח בינוי:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי מרפסת זיז לא מקורה בשונה מנספח בינוי מחייב.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטח עיקרי מוצע לאחר הוכחת שטחים עיקריים נותרים ושחולקו יחסית.

מרפסת זיז:

על עורך הבקשה:

- להוכיח שטח עיקרי מוצע במרפסת המקורה, כך שהיציאה למרפסת זיז תהיינה משטח עיקרי.

לצרף לבקשה מרפסת נוספת או מרפסת דמה חתומה ע"י הבעלים בכדי שיעמוד בנוהל מחלקתי.

- להראות תכנית צל למרפסות סוכה המאושרת ע"י ראש הצוות.

- להמציא חתימות על תכנית צל לסוכה או לבצע משלוח הודעות עבורה.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור על מרפסות זיז המוצעות לאחר התיקון הנדרש.

אישור שפ"ע:

התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת ביום 19.05.2024, מאחר והבקשה אינה בקומת הקרקע עורך הבקשה אינו נדרש המצאת תנאי זה.

חו"ד אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את ההרמוניקה ע"י 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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0615.00
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לסגירת מרפסת
מספר ועדה	2024/10
כתובת	רמבן 10, רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות בבחינה נמצא כי סגירת המרפסת הקיימת מהווה תוספת שטח עיקרי שלגביו לא הוצגה הוכחה לעמידה ביתרת השטחים לבניין, בנוסף המוצע הינו בחריגה מקו בניין הצפוני מאושר דבר המהווה סטייה ניכרת. עורך הבקשה נדרש בהצגת חישוב מלא של שטחי הבנייה הקיימים, חלוקה יחסית ולוודא עמידה במותר.

סטייה ניכרת:

ע"פ סעיף 6.7 בתוכנית 9988: חל סעיף סטייה ניכרת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה".

המוצע בבקשה חורג מסעיף קווי בניין – (ראה סעיף קווי בניין).

קווי בניין:

חזית צפונית – מוצעת סגירת מרפסת זיז מעבר לקו הבניין המהווה שטח עיקרי מוצע, בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לקו הבניין ועל כן ההקלה שפורסמה אינה תקנית וכן לא ניתן לאשר במתכונת זו – על עורך הבקשה להסיר סגירת המרפסת מהבקשה, ככל וישנה בפועל יש לסמנה להריסה כתנאי להיתר בניה.

נספח בינוי:

לעניין החלק הצפוני - המרפסת מאושרת בהיתר מקורי מחוץ לקו בניין ולא חושבה במניין שטח עיקרי אלא כשטח מרפסת, סגירת המרפסת תוסיף שטח עיקרי מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר.

שטחי בניה (מירבי):

על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי הבניין הקיימים לרבות עובי קירות (וקומת מחסנים באם קיימים בה שטחים עיקריים) ולהוכיח עמידה ביתרת

השטחים והתכנות של הבקשה.

הריסות:

בבניין קיימות סגירות מרפסות שלא נמצא לגביהן היתר, עורך הבקשה מסמנם "להריסה לא בהיתר זה", מאחר ולא ניתן לאשר את סגירת המרפסת בחלקה הצפוני וככל וקיימת - עורך הבקשה נדרש בסימון סגירת המרפסת להריסה כתנאי להיתר בניה.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0763.01
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת דירות קיימות, בניית בריכה פרטית, התקנת מעלית פנימית, ובניית מרפסות וממ"ד.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	הרב יוסף גבאי 8, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0374.01
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה על הגג, תוספת בניה, ובנית מרפסות גג.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	ברכת אברהם 12,14, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התכנון המוצע התואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

מרפסות גג – אין מניעה לאשר מאחר ומוצע ע"ג גג מוצמד ופורסמה הקלה בדבר השימוש בגג.

יש להתאים פתחים לחזית הקיימת

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, 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
	הורדת קווי העזר בחזיתות התוכנית- כיון שזה לא ברור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0631.01
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה להרחבת מפעל קיים "מרכז הבשר".
מספר ועדה	2024/10
כתובת	היוזמה 12, אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

תנאי לתחילת עבודות:

הריסות המבנים הלא חוקיים במגרש.

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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות

	אישור משרד הבריאות
--	--------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0113.01
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז עד 14 מ"מ
מספר ועדה	2024/10
כתובת	מעגלות הרב פרדס 54, נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את הבקשה בהתאם למבוקש ע"ג התכנית.

המרפסת בחזית המזרחית מקובלת מבחינה תכנונית ועומדת בהתקנות ובהנחיות והוועדה מאשרת אותה.

המרפסת בחזית הצפונית - תואמת לנספח הבינוי והוועדה מאשרת אותה.

יש 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
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	סימון הצבע האדום של המרפסת המוצעת בחזית מזרחית בתוכנית מדידה- כנדרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0324.06
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירות קיימות
מספר ועדה	2024/10
כתובת	הנרי מורגנטאו 30, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תיכנוני

-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, 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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2010/0478.07
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה ע"פ תב"ע מספר 5062
מספר ועדה	2024/10
כתובת	סולם יעקב 7, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה תואמת תב"ע .

לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה.

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

לעניין בור ביוב קיים – נושא הביוב יבדק ע"י הגיחון כתנאי להוצאת היתר בניה.

במידה וקיים בור ביוב במיקום המבוקש לבניה יועתק בור הביוב על ידי המבקשים ועל חשבונם למקום ראוי בתיאום ובאישור חב' הגיחון.

2. לעניין השימושים בדירה- השימוש הקיים כיום הוא למגורים והוא תואם תכנית והיתר וע"כ הוועדה דוחה התנגדות זו.

3. לענין הגידור - הגידור אינו חלק מהבקשה אך המתנגדים התייחסו אליו, הוועדה מקבלת התנגדות זו ומחליטה כי הגידור הקיים של המבקש יסומן בצבע צהוב להריסה והריסתו תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4. לעניין חסימת פיר – לא מוצע חסימת פיר במסגרת הבקשה ובכל מקרה התוספת תואמת לנספח הבינוי – ע"כ הוועדה דוחה התנגדות זו.

הועדה סבורה כי הבקשה התואמת נספח בינוי ראויה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שלביות ביצוע:

-הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע יש להוסיף את הדירה שמעל כמבקש , להציג ריצוף ולבצע משלוח הודעות או לחילופין לבצע הליך פרסומי בגין אי עמודה בהוראות התכנית לעניין שלבות ביצוע.

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
	הריסת גדר קיימת וקבלת דוח פיקוח
	בדיקת חברת הגיחון באם קיים בור ביוב במיקום המבוקש לבניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2012/0664.06
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2024/10
כתובת	ויקטור ויליוס 6 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13/09/2021 לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים.

המבקש מר פנחס ניאזוב נפטר ויש לו 4 יורשים שהינם המבקשים החדשים.

לפיכך התיק עולה לדיון לצורך שינוי שמות המבקשים.

להלן שמות ארבעת היורשים המבקשים החדשים המקום מר ניאזוב:

יפה דוידוב ת"ז 1674030.

מירה דוידוב ת"ז- 16740318

רובין ניאזוב ת"ז- 16740334

מישאל ניאזוב ת"ז- 16740326

אין מניעה לאשר את שינוי המבקשים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1995/0666.10
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסנים , תוספת שטח עיקרי ומרפסות לבנין קיים עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2024/10
כתובת	קויפמן יחזקאל 19 , רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מחסנים, תוספת שטח עיקרי ומרפסות לבנין קיים

לאחר שהועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה .

הוועדה החליטה לדחות את ההתנגדויות מאחר והן אינן רלוונטיות כעת לבקשה כי לא מוצע במסגרת הבקשה מחסנים מכוח ויתור זכויות וכן התוכנית תוקנה כך שלא מוצע דלת מקשרת בין מחסנים לדירות 50 ו-54.

שטחי המחסנים המוצעים הינם 8% משטח המגורים כמותר עפ"י תכנית המתאר (לא ניתן להציג חלוקה אחרת למחסנים) בנוסף הוצגה תוכנית צל למחסנים עתידיים לשאר הדירות אשר לא מוצע עבורם מחסנים במסגרת הבקשה.

ע"כ הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה מבחינה תכנונית , דוחה התנגדויות אלו ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:.

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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/1058.01
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3 יח"ד מעל בניין קיים סה"כ 7 יח"ד
מספר ועדה	2024/10
כתובת	כרם אנג'אץ 14, שועפט

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר יום לצורך בדיקת נושא הבעלויות.

לאחר ישיבה בנושא עקרוני עם עו"ד חיים נרגסי הוחלט כי יש לקיים פגישה נרחבת בנושא מול פקיד ההסדר ועו"ד נויה גבע.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0586.01
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר - שינוי עורך בקשה
מספר ועדה	2024/10
כתובת	צונדק 126 , רמות

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בתנאים:

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 115585 בתיק רישוי מס' 2016/0586.00 שהופק בתאריך- 16.02.2021 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות.

תוקף ההיתר פג ביום 16.02.2024.

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות.

אין מניעה לאשר עד ליום 16.02.2027.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2012/0370.02
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מחסן, ומרפסת, ריצוף חצר.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	ישראל בן זאב 8, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

חדר ומרפסת תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרם.

ממ"ד ומחסן מקובלים ואין מניעה לאשרם

חיזוק מבנים:

יש להגיש תצהיר מהנדס נכון כנדרש.

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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2010/0975.02
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/10
כתובת	עלית הנוער 36 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע.
-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

חצר אנגלית:

מוצעת חצר אנגלית צמודה לממ"ד לצורך אוורור- אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום הגובה ל- 1.5 מ'.

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
	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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2004/0480.08
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק ומרפסות זיז.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	הרב בנימין מינץ 19, רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבינוי על הגג מכוח תבע וחדר מחוזק אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז המוצעת אין מניעה לאשר .

תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר כי אינה מהווה שיפור אדריכלי ויש להסירה מהבקשה.

-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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0524.00
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בריכה פרטית
מספר ועדה	2024/10
כתובת	יעקב אלעזר 29, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בחזית צידית לכיוון חלקת מגורים גובלת, מוצעת בריכת שחייה בשטח של 33.57 מ"ר לדירה מס' 1.

הבריכה ממוקמת ע"ג 2 גושים וחלקות

חלקה 158 בגוש 30616 וחלקה 13 בגוש 31267.

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהסיבות להלן:

בהתאם למדיניות מהנדס העיר לעניין בריכת שחיה פרטית:

בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה.

המוצע אינו עונה לדרישה על כן יש לשנות את מיקום הבריכה ולעמוד במדיניות כאמור.

לפי נסח הטאבו – נראה כי הקרקע מוצמדת לדירת המבקש, יש להציג תשריט בית משותף.

התקבל תיק מידע תכנוני לגוש 31267 חלקה 13 בלבד

יש לעדכן את תיק המידע התכנוני ולסמן את קווי הבניין של גוש 30616 חלקה 158 ע"ג התוכנית

על מנת לבחון את חריגת הבריקה מקווי הבניין שכן פורסמה הקלה בנדון.

לאחר שינוי מיקום הבריקה ולאחר אישור התכנית, יהיה לצאת לפרסום חוזר.

בהתאם לנהלי המחלקה בבקשה לתוספת בריכת שחייה – נדרש להציג תצהיר עורך הבקשה ולהטמיע במערכת הרישוי.

בנוסף, יש להוסיף פרט חתך בקנ"מ 1:20 או 1:50 לרבות פתרון ניקוז עם ציון חומרי הבניה ע"ג ההרמוניקה.

התקבלה דחייה אוטומטית מהיחידה לאיכות הסביבה בתאריך 1.5.24

בגין חוסר במסמכים נדרשים - נדרש להשלים.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0227.01
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחזק ומרפסת גג
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שד נוה יעקב 23, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מחליטה לאשר את הבינוי על הגג בהתאם למבוקש כולל חדר מחזק בניגוד להמלצת האגף.

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

-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, 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
	אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0417.02
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, ריצוף חצר וגידורה, תוספות בניה על הגג, תוספת חדרים מחוזקים ומרפסות
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שד נוה יעקב 29, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הועדה דנה בבקשה והחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים אך טרם הוצאת החלטה התברר כי התקבלו התנגדויות בעת פרסום הבקשה.

בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי - יועמ"ש, הוחלט כי הבקשה תובא לדיון חוזר לצורך התייסות לטענות המתנגדים .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0307.02
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2024/10
כתובת	אבא אחימאיר 15, נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות והבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

התקבלו 7 הסרות התנגדות ונשארה התנגדות אחת

ההתנגדת זו הוקראה בפני הוועדה .

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה מאחר שההתנגדות אינה עוסקת בעניינים תכנוניים.

והוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים .

התוספת המוצעת בחזית מזרחית – הוועדה מאשרת כמבוקש.

השלמת גג המוצעת – הוועדה מאשרת כמבוקש, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

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, צבעות 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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2006/0520.05
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה וממ"ד וחצר אנגלית.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שד נוה יעקב 10 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים .

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה .

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה

הבקשה תואמת לנספח הבינוי - ההקלות שפורסמו אינן רלוונטיות לבקשה.

הבקשה מוצעת במדויק בהתאם לנספח וכוללת מעטפות בכדי לעמוד בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע , מעטפות הם פיתרון מקובל וראוי בכדי לעמוד בהוראות לעניין שלביות והוועדה מאשרת זאת.

ע"כ הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

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 , 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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0910.02
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה ותוספת בניה על הגג, מרפסת גג
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שד נוה יעקב 7, 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, 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
	אישור תב"ע מופקדת להשלמת 5% דירת גג בפעימה אחת עם בינוי עפ"י התב"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0880.03
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים, ממ"דים, מרפסות, מחסנים
מספר ועדה	2024/10
כתובת	מאיר בלבן 25, נוה יעקב

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

הבקשה יורדת מסדר היום לצורך בדיקה של יו"ר הוועדה מול הדרג המקצועי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1981/0670.05
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה למבנה קיים, הגבהת גדר
מספר ועדה	2024/10
כתובת	אבן שמואל 39, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה אין מניעה לאשר בכפוף לשינוי הגגון המוצע לקומת הקרקע.

גגון:

ע"פ תקנות בנייה במרווחים סעיף 4.03-בליטות מותרות מהבניין- גגון -בעומק 3.00 מ'.

קומת גג:

מוצע הרחבה של גגון בהמשך לגג הרעפים בעומק 1.50 מ' -אשר עומד בבנייה במרווחים אך מהווה מפגע תכנוני ועיצוב לבניין.

ניתן לאשר גגון מעל הכניסה לדירה המבוקשת בקומת הקרקע במפלס +0.00.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינוי מיקום הגגון המוצע בהתאם לאמור לעיל.

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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2003/0366.09
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת מרפסת זיז, פרגולה וריצוף חצר
מספר ועדה	2024/10
כתובת	לבנה אליעזר 4 , נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה.

הוועדה מחליטה לדון בהתנגדות מבלי לזמן את הצדדים.

התקבלה התנגדות אחת שמתנגדת לבינוי המוצע בשטח משותף כאשר התקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף.

מאחר והוגשו חתימות של 2/3 מבעלי הדירות לריצוף וגידור המוצע בהתאם למדיניות הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה ,

אין בהחלטה משום קביעה קניינית הדרך פתוחה לצדדים להתדיין בערכאות המוסמכות .

מרפסות :

מוצע בבקשה:

קומת קרקע במפלס 1.40- :

דירה מס' 2- מוצעת מרפסת זיז מקורה:

בשטח- 18.08 מ"ר- חורג מהמותר.

ניתן לאשר מרפסות זיז בשטח 14 מ"ר ובלד ששטח שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

ע"ב מציג כי בתיק רישוי מס' 2017/549.01 לא נצלו בקומת המרתף כל השטחים המותרים לדירה מס' 2 .

ע"פ טבלת שטחים נספח מס' 2 לדירה המבוקשת ניתן 58.72 מ"ר.

בתיק רישוי זה מבוקש 50.95 מ"ר.

מוצע נידוד שטחים עיקרי אלה לשטח מרפסות .

-יש לציין ע"ג ההרמוניקה ליד המרפסת המוצעת כי מוצע נידוד שטחים עיקריים שנותרו לשטח מרפסות מקורות וכמובן להציג את החישוב ע"ג ההרמוניקה .

-יש להציג חישוב ממוצע שטחי מרפסות כנדרש.

בנוסף מוצעת פרגולה בחזית צפונית- יש להסירה מהבקשה לבקשה ע"פ תקנות הפטור.

ניהול מי נגר:

-יש להציג חישוב כנדרש.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג הבקשה המקוונת.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרת בניה
	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
	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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0718.02
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ותוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2024/10
כתובת	משה סנה 31 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא לתוספת בניה על הגג ותוספת מרפסת זיז .

נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה - הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד גם לעניין בינוי בשונה מנספח הבינוי.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה - ההתנגדות עוסקת בנושא נזילות כתוצאה מהבינוי.

הוועדה מורה כי הבניה תבוצע ע"י אנשי מקצוע מתאימים ויבוצע איטום כנדרש , ובמידה ויגרמו נזקים האחריות לתקן היא על המבקש .

בינוי על הגג

הועדה מאשרת 25 מ"ר על הגג +הקלה של 6% לדירת המבקש .

בניה מכח ויתורי זכויות של הקלה 6% לא מאושרת כעת ללא הצגת ויתורי זכויות עתידיים - יש להסיר מהבקשה בינוי מכוח ויתור זכויות או לחילופין להציג כעת ויתורי זכויות גם לבינוי עתידי לדירות השכנים.

יש להציג תוכנית צל לבינוי על הגג לשאר בעלי הדירות בהתאם למבוקש וקבלת חתימות בעלי הדירות לתכנית הצל

במידה ולא יוגשו החתימות הבקשה תופנה למשלוח הודעות ולאחר מכן דיון חוזר.

מרפסות:

קומה ג' במפלס +5.60 :

דירה מס' 60- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין.

המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן:

יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה.

המרפסת המוצעת עומדת בהנחיות אך אינה מקובלת מבחינה תכנונית .

-יש להתאים את המוצע בהתאם לדירה מס' 57 – שני מרפסות נפרדות וכן להתאים את התוכנית הצל בתוכנית זו בהתאם לשינוי הנדרש +חתימה של בעלי הדירות או לחלופין משלוח הודעות .

המרפסת המוצעת לדירה מס' 60 לא מקובלת מבחינה תכנונית יש להציג שתי מרפסות בהתאם לדירה הסמוכה.

-יש 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
	שרים
	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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0097.03
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית מרפסת וממ"ד
מספר ועדה	2024/10
כתובת	גמזון ראובן 9,7, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תכנית צל - הדרישה לתכנון צל בגין המרפסת המוצעת לדירה 10 תבחן שנית ע"י הצוות המקצועי.

במידה ויתברר כי קיימות מרפסות – לא תידרש הכנת תוכנית צל

במידה ויתברר שנדרשת תכנית צל יידרש הצגה וקבלת חתימות של בעלי הדירות הרלוונטיות או לחילופין הליך משלוח הודעות.

בינוי על הגג - מדובר בתוספת של שטחים עיקריים ע"פ תכנית 6233 ותוספת 25 מ"ר על הגג ע"פ תכנית 3907 וכן השלמת דירת גג וחדר מחוזק.

יש להציג תכנית צל להשלמת דירת גג ליתר בעלי דירות הגג בהתאם לבינוי המבוקש בבקשה זו וקבלת חתימת הדיירים או לחילופין הליך של משלוח הודעות.

במידה ויבוצע הליך משלוח הודעות תידרש וועדה נוספת.

מרפסת גג מוצעת :

לדירה 44 מוצעת מרפסת גג בהיקף של 25 מ"ר , חלק משטח המרפסת המוצעת אינו מוצע מעל בינוי קיים מתחת ומהווה מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג- לא ניתן לאשר ודבר זה נוגד את ההנחיות המרחביות ויש להציע מרפסת גג רק מעל בינוי קיים בקומה מתחת.

תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1207158

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה

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
	הטמעת תכנית מעודכנת עם סימון עצים בוגרים בהתאם לשפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0133.02
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על הגג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת זיז סגורה באלומיניום וזכוכית.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	רביבים 27, רמות

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה מקצועי נוספת מול מנהל האגף מר יואל שבת - מנהל אגף בשאלה אם ניתן לאשר 5% השלמת דירת גג בניגוד למדיניות מהנדס העיר בנושא.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2016/1323.02
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, ע"י העברת זכויות מהצד אל הגג, וכן ע"י השלמת גג 5%, ומעלית
מספר ועדה	2024/10
כתובת	לואי ליפסקי 39, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבניה המוצעת על הגג מקובלת תיכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג.

מעלית מוצעת-אין מניעה לאשר.

נדחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון -מחלקת איכות הסביבה.

ניוד זכויות:

יש להגיש תוכנית צל לכלל הדירות בגג וקבלת 100% חתימות מבעלי הגגות- אשר עדין לא בנו.

התנגדויות:

התקבלה התנגדות ממר דוויק משה מתנגד למרפסת המוצעת בחזית צפונית מעל הממ"ד) אחרי חדר המדרגות) המרפסת קרובה לדירתי פחות ממטר-היזק ראייה.

התיק יובא בפני הועדה להתנגדויות לאחר השלמת תנאים חסרים טרם דיון.

5% השלמת דירת גג:

עפ"י היתרים מאושרים קיימות תוספות נוספות על הגג מכוח 5% השלמת דירת גג וע"כ באופן חריג התקבל אישור ממנהל האגף לאישור התוכנית

יש להציג תוכנית צל לדירות הרלוונטיות בגג.

תנאי למתן היתר בניה:

מתן תוקף לתוכנית 1207158

מרפסות גג:

בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג לדירה אחת בלבד- אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים ע"ג ההרמוניקה.

אישורים טרם דיון:

איכות הסביבה -לא התקבל אישור , יש להגיש 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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2002/0086.14
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה +ממ"ד +מרפסות
מספר ועדה	2024/10
כתובת	אהרון אשכולי 114 , רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי .
התוספות עומד בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.
הממ"ד המוצע- יש להגיש חתימות כנדרש .
-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

נספח בינוי:

במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות:

"מרפסת וממ"ד מחוץ לקו בניין".

"הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד ."

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח בינוי.

קומה א' במפלס +0.00:

דירה מס' 8 מוצע שינוי מיקום דלת כניסה לדירה הקיימת- לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה מרחוב- יש לבטל ולהשאיר את הכניסה לדירה כמו בהיתר מקורי.

שלביות ביצוע:

-יש להציע מרפסת תקינה, ריצוף ומעקה לרווחת הדירה שמעל .

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

- יש להשלים תנאי זה כנדרש.

תימוכין קניינים:

עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של $1/3$ מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים $2/3$ מבעלי הזכויות של העמודה.

יש להגיש חתימות של $1/3$ מבעל הזכויות בבניין לבניית הממ"ד.

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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0201.01
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסות והפיכתן לשטח עיקרי, מרפסת
מספר ועדה	2024/10
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 51, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים לדירה מס' 3 במתחם "רמות פולין" מכח זכויות עודפות בחלקה.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד.

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
	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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1991/1074.03
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי, תוספת ממ"ד, שינויים פנימיים על פי תב"ע.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שאדיקר נחום 12, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

התוספות התאומות תבע עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

מחסן:

קומה 1- במפלס -2.80:

המחסן המוצע אינו תאום נספח בינוי.

-יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים לבדיקה השטחים.

ניהל מי נגר:

– יש להציג חישוב זה.

חריגות בניה להריסה:

המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בינוי מס/ 4-1 בצהוב המיועדים להריסה , יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה .

עבירת בנייה מיוחסת לשכן מעל ע"כ יש לסמן להריסה לא כלול בהיתר .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0199.01
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית לפי תב"ע מאושרת + ממ"ד + מחסן
מספר ועדה	2024/10
כתובת	הנוטרים 8 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פרוט תיקונים כדלהלן:

קווי בניין

נבחן ע"פ תיק מידע מס' 2023/6758 שהופק בתאריך 15/10/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

המוצע חורג בחזית אחורית צפונית בכ-1.15 מ'.

המרחק בין הקו בניין לגבול מגרש הינו 4.40 מ'.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת "בניית קיר עם פתחים החורגת ב-10% או פחות מהמרווח"...

יש לצמצם את החריגה מקו בניין כך שלא יהווה סטיה ניכרת מהתקנות.

ולחילופין לעדכן את קו הבניין במחלקת מידע בהתאם לנספח הבינוי ובכך המוצע לא יהווה סטיה ניכרת.

שטחי בניה

בחלקות מס' 12 ו-13 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות ע"פ תכנית מס' 1 או 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

בחזית דרומית ע"פ נספח השטח הוא 15.20 מ"ר

בחזית צפונית ע"פ נספח השטח הוא 31.70 מ"ר.

שטחים מוצעים ע"ג ההרמוניקה:

בחזית דרומית שטח מוצע הוא 14.94 מ"ר.

בחזית צפונית שטח מוצע הוא 32.28 מ"ר, יש לדייק.

מחסן

מוצע מחסן בתת הקרקע ישירות מדירת המבקש בשטח של 17.43 מ"ר.

פורסמה הקלה והיא "הקלה בשטח מחסן עד 20 מ"ר".

התכנית הופקדה בתאריך 03/04/1990 כך שלא ניתן לבקש הקלה זו ויש לצמצם את שטח המחסן ל-8% משטח הדירה.

להציג חישוב כנדרש.

תימוכין קניינים בשטח משותף

יש להוכיח חתימות שכנים כנדרש ע"פ המדיניות בבניה בשטח משותף עבור הממ"ד והמחסן.

הוגשו חתימות בפתיחת תיק, תנאי להיתר בני יהיה הצגה מסודרת של החתימות והיכן מתגוררים ע"ל לודא עמידה במדיניות.

פתחים

מוצע פתחים בשונה מהמוצג בנספח הבינוי

פורסמה הקלה והיא "הקלה בנספח בינוי בגין בניית מחסן וממ"ד".

יש להתאים מיקום ומידות פתחים ע"פ הקיים (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה)

חזיתות

"קירות התוספת יהיו מאבן פראית כדוגמת הבניה הקיימת. פרטי החזיתות יהיו אחידים בכל בנין ובהתאם לפרטי הבניין הקיים. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד

חלונות, סוגי מעקות, תריסים ויוכ"ב".

יש לציין חיפוי לפי הקיים בפועל.

כמו"כ להוסיף פרטים ע"ג ההרמוניקה כנדרש.

הערה:

ישנו קיר בקומת הקרקע המפריד בין דירת השכן למבקש המוצע בו שינוי.

ע"פ עיון בהיתר קודם מס' 93/388.4 האזור הינו בדירת השכן הצמוד לדירת המבקש.

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת הצהרה בה חתום השכן הנ"ל המסכים שהעבודות יכללו ביצוע עבודות בדירתו ויישור הקיר המשותף כפי שמופיע ע"ג ההרמוניקה. לחילופין ניתן יהיה להציע את התוספת ללא נגיעה באזור הנ"ל.

בכפוף לתיקון הערות שע"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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2001/0621.04
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2024/10
כתובת	יצחק בן דור 9 , ארנונה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

פרוטוקול דיון מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

מספר בקשה - 2001/0621.04

פרטי התיק

סוג דיון

דיון בועדת המשנה

מהות הבקשה

תוספת בניה

מספר ועדה

2024/10

כתובת

יצחק בן דור 9 , ארנונה

מספר סידורי

46

דיון

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שהבקשה לא כוללת "הסבר מקור שטחים" מספק ועקבי בהתאם להיתרי בניה קודמים, לא הוצגו כלל היתרי הבניה שאושרו במתחם זה, לא ניתן לוודא בברור כי נותרו שטחי בניה למימוש.

במידה ויתברר כי אכן נותרו שטחים לניצול מכוח התוכנית הקודמת שחלה על מגרש זה יש להציג תוכנית צל ליתר הקומות כולל משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 או חתימות פוזיטיביות לאישור תוכנית הצל.

התוספת כשלעצמה מהווה מפגע אדריכלי היות ומדובר בשינוי משמעותי של החזית, אלה אם כן תוצג תוכנית צל עתידית ישימה להשלמת כלל העמודה בצורה זהה, כאשר ע"מ לאשר תוכנית הצל יידרש כבר כעת להגיש ויתורי זכויות רלוונטיים חתומים ע"י עו"ד עבור התוספת המוצעת בבקשה וכן עבור התוספות שיוצעו בתוכנית הצל לכלל העמודה, לרבות פירוט מספק של המוותרים ע"מ לאשר את תוכנית הצל לבנית כלל העמודה מעל תוספת זו.

לאחר מילוי הדרישות הנ"ל כנדרש יהיה ניתן להתקדם בהליך וככל שיידרש לדון בוועדת התנגדויות וזאת לאור ההתנגדות שהוגשה לבקשת תוספת הבניה.

שטחי הבניה המוותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי

שטח מירבי מותר מכוח התוכנית: עפ"י תוכנית 4748 י' שטחי הבניה המרביים יהיו 8,324.00 מ"ר מתוכם 6965.00 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,557.00 שטחי שירות.

ע"ב הציג פירוט של אופן חישוב תוספת הבניה בהתמקדות בשטח העיקרי, הפירוט המצורף אינו מהווה הסבר מספק וברור דיו להבנת בדיקת עמידה בזכויות הבניה ובכלל קיום שטחים עודפים, כאשר יש לחדד שפירוט שטחים שהוצג בבקשה קודמת 2001/620.04 לוקה בחסר ולא נמשיך באותה טעות.

על ע"ב בחישוב שלו להתייחס לכמה נקודות:

- ההתייחסות לשטחים צריכה להיות לפי מתחם ד' ולא לפי מגרש.

- להתייחס לכלל ההיתרים שהופקו במתחם ד' בכללותו ולא רק במגרש הספציפי כולל ציון מספרי תיקים ושטחים שאושרו, כאשר יש להתייחס לכלל ההיתרים שהופקו כולל כאלה ללא שינוי בשטחים כאשר יש לציין זאת ולא להתעלם מהם.

- להתייחס לשטחים שאושרו בהיתרים הללו כולל עיקרי ושירות, הנושא חשוב מכיוון שמקובל להשתמש בשטחים עיקריים לצורך שטחי שירות.

- ככל וישנה יתרה, יש לחלק בין בעלי הזכות של כלל המתחם וזאת ע"פ החלק היחסי של כל בעל זכות בהתאם לרשום בנסח הטאבו ולא שווה בשווה.

- הסיבה שיש להתייחס לכלל המתחם הנה שע"פ סעיף 9 ז' בתכנית 4748, ניתן להעביר שטחים ממגרש אחד למשנהו באותו מתחם (דוגמא לכך בתיק 2001/612.00).

- אנשים שמוותרים על זכויותיהם צריכים להיות רשומים בנסח הטאבו ולבדוק שלא ויתרו למישהו אחר בתיק רישוי שונה (כפל ויתור).

- להתייחס בחישוב למה שאושר בתיק קודם לאותה דירה ולהוריד אותו מהזכויות שנותרו, אם בכלל נותרו כאלה תוך ציון האנשים שוויתרו אז ובאיזה ת"ח מופיעים בטאבו, בתיאום מול הבוחנת.

תוכנית 4748 י' הינה התוכנית אשר הגדילה את היקף שטחי הבניה בשטח של כ- 500 מ"ר כפי שציינתם לעומת היתר הבניה המקורי וזאת במטרה לשנות את מס' הקומות במגרשים עליהם חלה התוכנית וכן לצורך שינוי במס' יח"ד.

בבדיקת הבניין הקיים נראה שמומשו השינויים שמכוח תוכנית 4748 י'- היות שכך, לא ניתן להציג את יתרת הזכויות באופן שמוצג בהרמוניקה, ההסבר איננו מדויק וכן חסרה התייחסות להיתרים שהופקו, על ע"ב לפרט בהתאם להנחיות לעיל.

בבקשה הקודמת של אותה דירה ביקשו 14.9 מ"ר- יש לפרט על סמך ויתור של מי מבין בעלי הזכויות בבניין זה וזאת בהתאמה לחישוב שיבוצע ע"פ ההנחיות לעיל.

בבקשה זו, ע"ב מציג כי יחתים 2 דיירים על ויתורי זכויות- יש לציין מי מבעלי הזכויות, ולהוכיח כי לא מומשו בעבר הזכויות המיועדות להם ושהחלק היחסי שלהם יתאים לחישוב שייערך.

בנוסף, כפי המפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים" מדובר בבניין גבוה שיש לו אמירה תכנונית, והמוצע בשלב זה לא משתלב עם הבניין אלא אם כן תוצג תכנית צל ישימה (שיש עבורה מקור שטחים) עבור כלל הדיירים בעמודה.

תוכנית הצל העתידית אמורה להוכיח כי קיימת היתכנות לתוספת זהה לכל קומה באגף זה של הבניין וזאת בכפוף להצגת ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד עבור תכנית הצל כבר במסגרת ההיתר הנוכחי ע"מ לוודא שוויתורי הזכויות ותכנית הצל אכן ברי יישום בעתיד.

ויתורי הזכויות אמורים להיות חתומים ומפורטים מי המוותר, מה תת חלקה, היכן מתגורר בבניין בפועל.

שטח תוספת הבניה המוצעת הינה 14.98 מ"ר לדירה, התוספת המוצעת הינה בחזית מזרחית, ע"ג חצר קיימת כאשר בהרמוניקה מוצג כי הגינה הזו הינה צמודה קניינית ובבעלות המבקש- יש לצרף תשריט בית משותף להוכיח זאת.

עבור תוספת זו מבוקשת יציאה לחצר הדירה בחזית דרומית, יש להציג הסבר הגיוני לדלת זו, כיוון שבסמיכות קיימת דלת אשר אושרה בהיתר קודם, יש לשקול להציג חלון במקום הדלת- לדירה זו מוצעות ריבוי דלתות וכניסות, כ- 7 במספר, יש לצמצם זאת.

בנוסף, בחזית צפונית מבוקש להפוך חלון לדלת של חדר השירותים- לא ניתן לאשר דלת חיצונית לשירותים, יש לבטל.

הערה כללית- יש לציין סוג חיפוי אבן מוצעת כדוגמת הבניה הקיימת בפועל.

תוכנית קומה ראשונה מפלס +3.20

מוצג גג תוספת הבניה, כ"גג ללא שימוש", כנדרש.

יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0577.01
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חניות לבניין קיים
מספר ועדה	2024/10
כתובת	יהודה 40, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דוח פיקוח
	ע"פ חו"ד שימור- הריסה כל התוספות המאוחרות שאינן בהיתר הכוללות: הריסת המבנה נראשית ופירוק פרגולה בהתאם להרמוניקה המצורפת. הפירוק יעשה באופן זהיר כך שלא יפגע ה לשימור.
	סגירת תיק מס' 2022/577 במערכת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1972/1343.03
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת בניית ממד, סגירת מרפסת ותוספת בניה
מספר ועדה	2024/10
כתובת	דב גרונר 15, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בתאריך 16/01/2024 והוחלט על משלוח הודעות לפי תקנה 36.

הוועדה החליטה להכיר בהקלות שפורסמו- הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת שטחים לזכויות הבנייה לשם בניית ממ"ד והקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרום - מזרחית בעומק של 3.70 מטר לשם בניית ממ"ד, ככוללות הקלה ל-"בניה בשונה מנספח בינו".

ניתן יהיה להפנות את הבקשה לביצוע תקנה 36 וזאת לאחר תיקונה בהתאם למפורט להלן וכן לאחר השלמת אישור בקרה הנדסית- ההרמוניקה תוקנה כנדרש, בפתיחת הבקשה בוצע נוהל בקרה הנדסית והבקשה שמוצעת תואמת להרמוניקת נוהל בקרה הנדסית.

אינג' דייגו אישר ב- 19/01/2023 את התכנון המוצע, התוספת תואמת את דרישות מ"י 413 חלק 3 ומוגדר בסעיף 7.5.5.2 כ- "שינוי מותר".

לכן, אין צורך בהליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 כיוון שאין שינוי בתוספת הבניה.

תוכנית קומה +3 מפלס +8.66

ההרמוניקה המתוקנת מציגה חזיתות של זכוכית באזור סגירת המרפסת המוצעת, יש להציג חיפוי אבן ולהתאים את הפתחים לקיימים- לא ניתן לאשר את הבניה ע"י סגירת זכוכית.

לגבי גובה חלל זה נדרש להתאימו לגובה הבינוי הקיים- בניה עד גובה מעקה קיים.

לאחר אישור התיקונים הללו יידרש לעדכן את אישור המהנדס בצמוד לשינויים אלו כי עדיין עומדים בגבולות הבניה המותרת כפי שדייגו אישר בנוהל הבקרה ההנדסית.

וכן, מוצע גג שטוח במקום גג הרעפים שבוקש מלכתחילה, היות ומדובר בבניה עם גג שטוח ויש לשמור ע"כ לגבי התוספת המוצעת.

לגבי תימוכין קנייניים- הובהר לבוחנת הרישוי כי קיימות חתימות של 2/3 מבעלי זכויות

מהכניסה, וכן, הבניה מבוקשת בשטח המוגדר כמרפסת גג השייכת לדיירים ע"פ היתר קודם, אין מניעה לאשר.

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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0445.02
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה בקומה הקימת ובקומה מעל, תוספת מדרגות חיצוניות, תוספת ממ"ד וחניה.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל 54, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כאשר תנאי לגורמים קבלת הסכמה פוזיטיבית 100% דיירים לשינוי מיקום המדרגות מפתחת הבקשה, או לחילופין 2/3 הסכמות פוזיטיביות ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לאלה שלא חתמו.

תוספת זיזית:

יש לצרף כתנאי להיתר סכמה לביצוע הזיז החתומה ע"י המהנדס החתום על הבקשה.

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, 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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור 1 מ"ח.
	הגשת כתב התחייבות לביצוע תשלום לקרן חניה כללית.
	כתנאי לקבלת ההיתר יש להגיש סכמה לביצוע הזיז החתומה ע"י המהנדס החתום על הבקשה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0309.01
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה במעטפת מאושרת לפי תב"ע 4104
מספר ועדה	2024/10
כתובת	צפורה 9, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לעניין הצגת הוכחות למקור זכויות הבניה לשטח התוספת החורג מנספח הבינוי.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4104

תוספת הבניה בחלקה 34 הינה 2,376 מ"ר וזאת בהתאם לנספחי בניה מס' 1, 2 ו-3.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה ב' מפלס +5.60

מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת כמעטפת מהיתר מס' 1997/841.03.

התוספת אינה בהתאם לתוספת הבניה שאושרה בנספח הבינוי.

גודל תוספת הבניה הינו 17.82 מ"ר, אשר זהה עפ"י לגדלי המעטפת המאושרת בהיתר קודם בה 557x320, ע"פ נספח בינוי ניתן לאשר 12.60 מ"ר - 12.60 - 17.82 = 5.22 מ"ר, אשר חורג מקונטור נספח הבינוי של תוכנית זו.

יש לציין שבהיתר קודם בתיק 1997/841.03 אושרה תוספת בניה ע"פ נספח בנוסף למרפסת בשונה מנספח בינוי בהקלה ולא שטח עיקרי כפי שמוצג בבקשה הנוכחית, בנוסף את המרפסת לא ניתן לסגור בצדדים היות וזה הופך אותה לשטח עיקרי שעל פניו לא נמצא פרוט לגבי מקור שטחי התוספות מנספח הבינוי, נדרש להשלים פרוט והבהרה לעניין.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6933 שהוגש מיום: 05/11/2023 ע"י המח'

למידע תכנוני.

קו הבניין סומן באדום עפ"י תוכנית מס' 4104 לבנין מס' 9 על החלק המדוד בלבד, הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין.

מדובר במעטפת בניה אשר אושרה בעבר בבקשה מס' 1997/841.03 וכעת מבוקש להשמיש את השטח הבנוי.

בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין- החריגה המוצעת הינה בחזית קדמית בשיעור של כ-1 מ', מתיישרת עם קו בניין קיים.

בחזית קדמית ניתן לאשר מצומת לצומת לפי רוב הבניינים- פורסמה הקלה מקו בניין, אולם, יש להשלים הוכחה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת כי קיימת עמידה בקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת.

בנוסף, התוספת המוצעת הינה בחריגה בשיעור של כ- 30 ס"מ בחזית צידית ובחזית אחורית חריגה של כ- 35 ס"מ - ניתן לאשר בקו בניין אחורי חריגה עד 10% בקיר ללא פתחים, החריגה הינה בשיעור של כ- 35 ס"מ, קו הבניין רחוק מאוד מהבינוי המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר, בקו בניין צידי עד 10% או עד מרחק של 2.70 מקו מגרש לפי הקטן מבניהם- החריגה המוצעת הינה כ- 25 ס"מ, קו הבניין רחוק מאוד מהבינוי המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר.

פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין.

יש לבצע תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0480.02
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד לדירה במסגרת השלמת דירת גג
מספר ועדה	2024/10
כתובת	ג'אמע אל זאויה סמטה 6 16 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים:

המוצע בבקשה הינו עבור פיצול יח"ד ובפעימה אחת 5% השלמת דירת גג.

התקבל תצ"א משנת 1995 ובה ברור כי הבניין קיים ערב אישור התכנית וע"כ ניתן לבנות ע"ג קונטור הבניין הקיים.

היות ומדובר בפיצול יח"ד קיימת ל-2 יח"ד והבקשה לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה, יש להמציא אישור זה.

פיתוח שטח:

יש להציג פרטים חשובים ע"ג הפיתוח כגון מיקום אשפה, גז, פילרים וכו'.

מס' יח"ד:

מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד לדונם.

קיים: 2 יח"ד, מוצע פיצול יח"ד מאושרת ל-2 יח"ד.

מוצע+ מותר בבקשה: 3 יח"ד.

- על עורך הבקשה להוסיף הערה ע"ג ההרמוניקה כי מדובר בפיצול יח"ד וכן בתיאור הבקשה.

הסדרי תנועה:

הבקשה לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, אך מוצע פיצול יח"ד קימת וע"כ הבקשה נדרשת בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה- יש להמציא אישור זה.

תנאים טרם דיון:

שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 15/11/2023.

איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 17/01/2024.

על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שהתקבלו.

לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0436.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת חניה
מספר ועדה	2024/10
כתובת	ביר אל כרום 0, צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד

הוועדה מכירה בדיעבד בפרסום שבוצע: תוספת שטחי שירות תת קרקעית לחניה ככולל הקלה לניוד שטחי שירות ממפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.

הבקשה נדחת במתכונת המוצעת לצורך תיקון תכנון המעלית וכן להשלמת התנאים לדיון נוסף.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מס' 1 מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי, הנספח מנחה ולכן לא מחייב הקלה.

עפ"י נספח בינוי החניה המוצעת הינו בקומת קרקע תכנית זו מציעה ניווד חניה לתת הקרקע.

בוצעה הקלה בנושא אבל לתוספת שטחי שירות ולא לניוד שטחי השירות ממפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה

הקובעת, ולכן מובא להכרעת הוועדה באם לקבל את הקלה לניוד ולא כפי שפורסם כאשר ההקלה שפורסמה איננה מדויקת

בנוסף, תכנון המעלית שונה מנספח הבינוי ואיננו משתלב עם הבניה המוצעת במיוחד בקומה האחרונה, לכן על ע"ב לשלב

המעלית כהמשך לחדר המדרגות המשותף בדומה לנספח הבינוי, ולא בצורה שתבלוט ממנו – התכנון החדש טעון אישור

ראש הצוות.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6001.00 מיום: 19/06/2023
ע"י המח' למידע.

לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מלבד מרפסת גג מוצעת בשונה
מהנספח בקומת קרקע עד גבול חלקה, יש

לצמצם לגבולות קווי הבניין.

שטחי בניה

שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת - עיקרי מותר – 454.25 מ"ר

מוצע – 403.86 מ"ר בנוסף הוספת כל שטחי מרפסות זיז המוצעות היות
יש לחשבם כשטח עיקרי מטעמים המפורטים

למטה יצא שהבקשה לעניין שטח עיקרי מוצע עומדים במותר לפיכך על עורך
הבקשה להציג חישובי השטחים כנדרש

בהתאם למותר עפ"י תב"ע.

שטחי שרות מותר מעל הכניסה הקובעת – 262.8 מ"ר כל חריגה מעבר
לכך הינו סטייה ניכרת.

שטחי שירות המוצעות מעל לכניסה – 79.59 מ"ר. עומד בדרישה כאשר ישנה
יתרה של 183.21 מ"ר.

כמו כן בוצע הקלה בנושא אבל לתוספת שטחי שירות ולא לניוד שטחי
השירות ממפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה

הקובעת בעניין זו מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה לניוד ולא כפי
הפרסום.

שטחי שירות המוצעות כנייד שטח שירות לטובת קומה אחת מתחת לכניסה
הקובעת – 184.51 מ"ר

סה"כ שטחי שירות מוצע 79.59 מ"ר + 184.51 מ"ר = 264.1 מ"ר מבוקש
מעבר המותר יש לצמצם למותר.

מרפסות זיז

בחזית מזרחית וכן גם בחזית הצפונית מוצעות מרפסות זיז מקורות ובין 3
קירות אשר יחושבו כשטח עיקרי.

ולכן על עורך הבקשה להוסיף למניין השטחים העיקרי את שטחי המרפסות הנ"ל.

ניהול מי נגר

לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.

לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש.

גידור תאי שטח לבנייה

יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פרסות גדרות הענה לסעיף 4.1.2 ג' (2) בתקנון

"כי גובה הגדרות מסביב לתא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.20 מ'".

ובאם ישנו אילוץ תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה.

צובר גז

יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית.

תנאים טרם דיון

חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 24/03/2024.

הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 24/03/2024.

מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 24/03/2024.

תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0262.03
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת ממדי"ם
מספר ועדה	2024/10
כתובת	דב הוז 15, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי באופן חלקי, אך גם הבינוי שמוצע בשונה מנספח הבינוי הינו תואם את קונטור הבניה עפ"י הנספח(מוצע ממ"ד במקום בינוי) ובקומה 3.00- המוצע לא תואם כלל נספח מחזית דרומית אך משלים את מראה הבניין ומוצע גם ממ"ד בחזית זו כך שאין מניעה לאשר בינוי זה.

התקבלו אישורים לתנאים טרם דיון.

לא נמצאו חריגות משטחי הבניה ופורסמו הקלות כנדרש.

התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה והוסרו וע"כ אין התנגדויות לבקשה הנידונה.

למרות האמור לעיל נמצא כי משפחת בן ארוש (תת חלקה 2) מבקשים בינוי מכח ויתור זכויות מאת משפחת מויאל (תת חלקה 8).

לא נמצא טופס ויתור זכויות אך מבירור מול ע"ב הובהר כי הבקשה שהוגשה הינה בהסכמת כל המבקשים גם לעניין הויתור ולכן ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להמצאת ויתור זכויות תוך זמן קצוב שיקבע ע"י הוועדה.

הוראות תב"ע:

עפ"י סעיף 10 [ד']: נדרשת הסכמת השכנים למתכונת התוספת.

דרישה זו מתיירת היות וכל הבינוי המוצע בבניין כולל שלוש בקשות מקבילות (תיקים 2017/262.1, 2017/262.2 והבקשה הנידונה) כולם מבקשים מכח תב"ע 4092 זו וע"כ ברור כי זו התב"ע הנבחרת ע"י השכנים.

כמו"כ עפ"י דרישת התב"ע יש לסמן חיפוי באבן פראית, יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה הערה בחזיתות לחיפוי כנדרש עפ"י הוראות התב"ע.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים 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 פיקוח לביצוע הריסת המסומן בצהוב

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0262.01
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לדירה בקומה עליונה מעל דירה קיימת .
מספר ועדה	2024/10
כתובת	דב הוז 11 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

לעניין החתימות הובהר בחו"ד כי אין צורך בחתימות שכנים ולכן אין מניעה מלאשר את הבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2010/0691.01
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת, תוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2024/10
כתובת	מרוה 12, גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן:

מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז מחוץ לקונטור הבנין כאשר לא הוצג קוו בנין רלוונטי, על ע"ב להציג תיק מידע שיכלול קוו בנין רלוונטי ולבחינת המרפסת ועמידה בתקנות סטיה ניכרת כולל למרפסות המוצגות בתכנית צל.

מוצע במפלס +8.22 תוספת על גג הבניין אשר החורגת מקווי הבניין, על עורך הבקשה לצמצם את המוצע כך שלא יהווה צמצום שטח בין קוו הבנין לגבול חלקה.

חדר מוחזק ניתן שיחרוג מקוו הבנין ע"פ תקנות.

נספח בינוי והתייחסות לתוספות:

קיים נספח בינוי מנחה למעט עניין מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין.

מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז אשר לא תואמת נספח בינוי בשטח של כ- 10.80 מ"ר כאשר מדובר בתכנית בסמכות מקומית.

עומק המרפסת- כ- 2.00 מ' פורסמה הקלה לעניין זה.

תכנית צל- הוצגה תכנית צל לשאר דיירי הבניין בתכניות הקומות אך יש להציג בהתאם בחזיתות הרלוונטיות וכן לאחר הצגת קוו בנין רלוונטי יש לוודאות שתכנית הצל עומדת בתקנות סטיה ניכרת וגובה מהקרקע כולל המרפסת המוצעת .

צמד – מרפסת הגג המוצעת בקומה מעל יכולה להוות צמד כנדרש.

מוצע במפלס +8.22 :

מרפסת גג התואמת נספח בינוי, כנדרש.

תוספת שטח מכח נספח ו-5% השלמת דירת גג, על ע"ב להציג בצד חישוב (ניתן ידנית בהרמוניקה) לשטח המותר ע"פ נספח ברוטו כך שכלול המדרגות הפנימיות בנוסף לחלק היחסי ב-5% ולהציג והתאמתם למוצע בבקשה ברוטו דהיינו כולל המדרגות הפנימיות אך ללא החדר המחוזק, כך שנוודא עמידה בזכויות הבניה המותרות.

כמובן שבחישוב הרבובט ניתן להוריד את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישובי האגרות.

מוצע חדר מחוזק בנוסף לנספח הבינוי כאשר התכנית לא מתייחסת לפתרון מיגוני כך שניתן לאשר בנוסף לנספח בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו בנוסף לקירות, אשר ע"פ התקנות הנו אפשרי גם מחוץ לקוו הבנין, אך יש ליישר בחזית הדרומית ע"פ הסימון בהרמוניקה a .

כמו כן ע"פ החישוב של הרבובט רואים שישנו שטח עיקרי ממרחב מוגן דירתי, מה שאומר שהשטח עובר את ה-9 מ"ר המותרים נטו, יש לסמן בבירור מיקום שטח זה בתכנית הקומה כך שימוקם בתוך קוו הבנין וכן שיכלל בשטח המותר מנספח הבינוי ולא בנוסף לו (הכוונה ל-3.68 מ"ר הנוספים). לאחר תיקון הבקשה, מיקום ותכנון החדר המחוזק ייבחן בשנית ע"י הצוות המקצועי כך שימוקם במקום מיטבי וישתלב עם הבנין הקיים.

מוצע 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת, התכנית כפופה למתאר הנחיית מנהל האגף הנה להציע בשטח שבין החדר המחוזק לפטיו כמסומן בקוו ירוק ע"ג הרמוניקה a ובתיאום מול בוחנת הרישוי היות ושטח בינוי החורג מקוו בנין ומצמצם את השטח בין קוו הבנין לגבול חלקה מהווה סטיה ניכרת. לאחר הצגת התיקון נושא השיפור האדריכלי ייבחן שנית.

יש לציין שהפקת היתר בניה הנו כפוף לכניסה לתוקף של תכנית 1207158 אשר אמורה ל אפשר תוספת 5% בפעימה אחת וכמובן בכפוף לעמידה בהוראותיה.

פתחים:

יש להתאים מיקום וגודל הפתחים המוצעים בחזית מזרחית לקיים בקומות מתחת ובאותו קוו.

חוות דעת אדריכלית:

הנושא ייבחן לאחר השלמת התיקונים הנדרשים כמפורט לעיל.

-על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים 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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0575.00
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש עם 7 יח"ד
מספר ועדה	2024/10
כתובת	איחוד הכפר 0, בית צפפה

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

הוגש בל"מ לעניין סגירת הבקשה, בהתאם לתגובת וועדת ערר התקבלה החלטה בתאריך 08/05/2024 על כך שנדרש להביא את הבקשה בפני הוועדה המקומית לקבלת החלטתה באם יש מקום לקבלה או לדחותה.

הסמכות לאשר או לדחות את הבקשה להיתר נתונה לוועדה המקומית ולא לצוות המקצועי.

מה גם, שהוועדה המקומית לא קבעה בהחלטתה כי יש לסגור את הבקשה ככל שלא תתקן במועד שנקצב על ידה- לכן, בנסיבות אלו היה נדרש להביא את התיק לדיון חוזר לקבלת ההחלטה ע"י.

על כן, הבקשה אשר הוגשה לאגף הרישוי בינואר 2023 מובאת לדיון נוסף בפני הוועדה לשם מתן החלטה.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 02/12/2020, והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת ממס' סיבות:

קווי בניין, מס' יח"ד, שטחי בניה, מרפסות זיז, פיתוח שטח, תנאים טרם דיון.

הוגשה הרמוניקה למערכת לדיון נוסף, אולם לא הושלמו כלל התיקונים הנדרשים אשר העניין העיקרי שטרם הושלם הינו מקור זכויות הבניה לצורכי שירות- קיימת חריגה בשטח של כ- 200 מ"ר אשר כולל את החניה והמיגון שהתוכנית לא הוסיפה זכויות עבורם ולא התקבל הסבר מע"ב ע"מ לשקול פתרונות אפשריים לגשר על השטחים הנדרשים, בנוסף, לא הוטמעה תוכנית פיתוח מלאה הכוללת את כל הפרוט הנדרש כולל חישוב תכסית, חומרי גמר, פירים, גבהים ומפלסים בסמיכות למגרש, להלן הפרוט לסעיפים אשר דרשו התייחסות בהתאם להחלטה קודמת:

שטחי בניה – שטחים עיקריים

שטח המגרש הינו 910 מ"ר, ניתן לממש בניה של שטחים עיקריים עד 90%.

קיימות 2 בקשות בחלקה זו, הבקשה הנוכחית ובקשה מס' 2019/410.00 אשר עדיין אינה נדונה, לא קודמה בשלב פתיחת בקשה, בבקשה זו מציעים לממש כמחצית מזכויות הבניה

שניתן לאשר במסגרת התוכנית החלה- $45\% = 409.50$ מ"ר, הבקשה כוללת תוספת שטחים עיקריים מכוח כחלון, התוספת היא 20% מהשטח הכולל המותר לבניה $819 = 90\% \times 910$ מ"ר,

$409.50 = 819/2$ זכויות בניה עיקריות עבור בקשה זו, מחצית מהזכויות שניתן לממש.

עיקרי יחסי מותר+ כחלון, $120\% \times 409.50 = 491.40$. מבקשים 468.50 מ"ר, עומדים בדרישה וקיימת יתרה של 22.90 מ"ר.

שטחי בניה – שטחי שרות

שטח עבור מחסנים, חדרי הסקה ומכונות, חדרי מדרגות, מקלט וחניה : $5\%.12$ משטח המגרש.

$75.113 = 5\%.12 \times 910$ מ"ר, נדרש לחלק שטח זה עבור המבנה הנוסף בחלקה- 56.87 מ"ר.

$68.24 = 120\% \times 56.87$ מ"ר, שטח שירות מוצע 269.70 מ"ר, הבקשה חורגת ב- 200 מ"ר, לא ניתן לאשר.

פיתוח שטח

לא התקבלה תכנית פיתוח.

תכנית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- עבור בקשה הזו ניתן לאשר מחצית מהתכנית, ניתן לאשר עד 182 מ"ר ומבוקש סה"כ 171 מ"ר.

שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו – לא הוצג חישוב.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0028.01
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת בקומת הקרקע, בנית ממ"ד ומחסן בקומת המרתף.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	הנוטרים 14, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

להלן פירוט הליקויים:

נספח בינוי:

בתכנית חל נספח בינוי מס 4 מנחה מפורט:

* המוצע בבקשה תואם את הנספח חלקית יש להתאים את מידות התוספות כפי שמוצגות בנספח ראה תכנית a.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ויש חריגות מקווי הבניין המאושרים.

קיימת חריגה מקומת המרתף וקומת הקרקע בחזית הצפונית פורסמו הקלות לעניין חריגות אלו.

לא ברורה הסיבה לחריגה בקומת הקרקע, היות וצריך להתאים לנספח בינוי ואז לא תהיה חריגה.

על עורך הבקשה להראות כי עומד בהקלות שפורסמו "הקלה מקו הבניין לכיוון החזית הקדמית ב- 10%", ראה תכנית a.

פורסמה הקלה נוספת ב"קו בניין המאושר לכיוון החזית הקדמית ב- 10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים".

הקלה זו איננה מדויקת כיוון שכל החזיתות בבקשה הינם צידיות- ניתן להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין צידי, וזאת לאחר ביצוע התיקונים.

מס' קומות:

מותר לפי נספח: 2-3 קומות מעל לקומת הקרקע.

מוצע בבקשה: הרחבת קומה קרקע קיימת ותוספת קומת מרתף כקומת שירות.

נראה כי עורך הבקשה עומד בנדרש לעניין מס הקומות אך עורך הבקשה לא הציג את גובה הקומות כנדרש לקומת שירות יש להציג זאת הנדרש או לבטל את קומת המרתף המוצעת כיוון שעפ"י נספח לא קיימת קומת מרתף אלה קומה נוספת +6.00 לכן קומת המרתף מיועדת אך ורק לקומת שירות כלומר גובה +2.20.

גובה בניה:

המוצע הינו בקומת הקרקע והמרתף לכן אין חריגה מהגובה המותר עפ"י נספח הבינוי אך יש להציג את כלל המפלסים המוצעים במרתף עפ"י ייעוד.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מעל לכניסה הקובעת.

מותר עפ"י תב"ע: השטח המותר הינו מכוח נספח הבינוי.

נספח בחזית צפונית: מותר עפ"י נספח 28.21 מ"ר כולל הקיר החיצוני, מוצע בבקשה 31.32 מ"ר נראה כי עורך הבקשה אינו עומד במותר עפ"י נתוני אלו על עורך הבקשה לצמצם לשטחים המותרים.

נספח בזחית דרומית: מוצר עפ"י נספח 18.81 מ"ר ואילו מוצע בבקשה 18.81 מ"ר נראה כי עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים לחזית הדרומית.

ש. שירות:

שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד ומחסן - ראה סעיף ממ"ד ולעניין המחסן פורסמה הקלה "מהוראות התכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי"- מוצע בבקשה מכוח 20 מ"ר אין לאשר, התכנית החלה הינה 4092 שהופקה ב- 4/9/89 לאחר 1/08/89 לכן יש להציג את חישוב מחסן מכוח 8% ולצמצם בהתאם .

בנוסף יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו ככוללה הקלה למחסן עד 8% בשונה מנספח.

ממ"ד:

מוצע ממ"ד בקומת המרתף המוצע עומד לעניין השטחים מוצע 12.27 מ"ר

פתרון המיגון המוצע מונע מהשכנים מעל פתרון מיגון דומה (ממ"ד), ע"פ מדיניות האגף יש להציג פתרון בעמודה לדיירים מעל, בדומה לשכן הצמוד בהיתר 1992/224.03 שם אושר ממ"ד בחזית דרומית במקום חדר

כאשר ניתן לשקול ניוד השטח העיקרי לקומת המרתף ככל והוראות התכנית והתוצאה החזותית הסופית מאפשרות כך.

מרפסת זיז:

מוצעת מרפסת זיז במפלס +0.00 החורגת מקו הבניין צידי, פורסמו הקלות הבאות:

"הקלה בדבר בניית מרפסת זיז מעבר לקו בניין, בעומק 40% מגבול החלקה"- בחזית הינה צידית לכן יש לעמוד בתקנות לעניין בניית מרפסת בחזית צידית 10% מגבול החלקה שיוצא כ- 50 ס"מ, דהיינו לא מרפסת

תקנית כך שלא ניתן לאשר מרפסת.

גובה מהקרקע- המרפסת המוצעת אינה עומדת בגובה הנדרש מהקרקע שהינו 2.50 מ"ר, מוצע בבקשה בגובה 1.73 מ' לכן אין לאשר.

לא הוגשה תכנית צל לכלל הדיירים.

לא מתקיים התנאי של מרפסות בצמד.

בשל כל התנאים לעיל שלא מתקיימים, יש לבטל את המרפסת.

פתחים:

מוצע בבקשה פתחים לתוספות המוצעות אך מיקום הפתחים לא סימטרי ממול הפתחים הקיימים לכן יש להתאים את הפתחים לפתחים הקיימים בשטח, ראה בתכנית a.

תנאים טרם דיון:

שפ"ע: התקבלה דחייה מתאריך 21/04/2024.

איכות הסביבה: התקבלה דחייה מתאריך 21/04/2024.

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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0519.01
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3.5 קומות על גבי בניין קיים.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	יהודה 42, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

קומת מרתף:

מוצע בקומת המרתף הריסת מדרגות ודלת מחדר החשמל אל ח. המדרגות .

יש לקבל כתנאי להיתר את אישור כבאות אודות שינוי מוצע זה.

תנאי להיתר בניה:

אישור מהנדס העיר לעניין מתקני החניה האוטומטיים

רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד הדירות המוצעות בתכנית להשכרה לתקופה של 15 שנים.

תנאי לקבלת היתר בניה בהתאם לתכנית זו הינו רישום הערת אזהרה מכח סעיף 126 לחוק המקרקעין במרשם המקרקעין בדבר קיום התיחייבות המפורטת בסעיף 4.1(ז)(1)

במידה וירשם בית משותף, לפני תום תקופת ההשכרה 15 שנים, כי אז תיוחד הערת אזהרה מכח סעיף 126 לחוק המקרקעין לדירות 24 ו - 27 . לאחר תום תקופת ההשכרה 15 שנים, מתחייב היזם לרשום את דירות 27 ו - 24 ע"ש עיריית ירושלים.

אישור מחלקת נכסים לעניין הדירות שיש להעביר לעירייה בתום 15 שנות השכרה.

פרק הזמן להוצאת היתר בניה הנו עד 01.02.2024 לפי סעיף 7.2 - עקב מלחמת חרבות ברזל התקבלה אורכה.

ע"פ חו"ד אדריכל העיר - יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים .

חוות דעת אדריכל העיר:

התקבל אישור מתאריך 12/05/2024 ע"י דניאל פרוינד.

נוספה הערה:

"לתקן כותרת - מפלס גג 6.1

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר.

נוסף תנאי לקבלת היתר תיאום גורמים מול תכנית מאושרת מאדריכל העיר.

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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	אישור מחלקת נכסים לעניין הדירות שיש להעביר לעירייה בתום 15 שנות השכרה.
	פרק הזמן להוצאת היתר בניה הנו עד 01.02.2024 לפי סעיף 7.2
	ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור 4 מ"ח החסרים ע"פ חו"ד תנועה
	הגשת כתב התחייבות לביצוע תשלום לקרן חניה כללית.
	ע"פ חו"ד אדריכל העיר - יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל
	ג"א, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.
	רישום הערת אזהרה בגין ייעוד הדירות להשכרה.
	רישום הערת אזהרה לפי סעיף 4.1(ז)(1) בתקנון התכנית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0933.03
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים פנימיים ושינוי בינוי בקומת הפנהואזים ללא תוספת שטחים
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שד לוי אשכול 30, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שינוי במיקום יח"ד והחלפה בין מיקום היח"ד למרפסות גג ללא תוספת שטחים ושינוי בחלוקה פנימית ביח"ד בקומת היזם העליונה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב על גבי ההרמוניקה כי אין תוספת של שטחים וכי החלפת מיקומי יח"ד הינה בקיזוז עם מרפסות הגג. מספר יח"ד נותר 4 בהתאם להיתר מקורי.

הגבהת המבנה – המבקשים העבירו רם הוועדה סקיצה המראה כי אין שינוי בגובה הבנין – יש להגיש תכנית מתוקנת למערכת הרישוי ללא הגבהת גובה המבנה ביחס להיתר שניתן

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	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
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2016/1108.03
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויי בינוי ומיגון- ללא תוספת שטחים
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שד לוי אשכול 36 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שינוי במיקום יח"ד והחלפה בין מיקום היח"ד למרפסות גג ללא תוספת שטחים ושינוי בחלוקה פנימית ביח"ד בקומת היזם העליונה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב על גבי ההרמוניקה כי אין תוספת של שטחים וכי החלפת מיקומי יח"ד הינה בקיזוז עם מרפסות הגג. מספר יח"ד נותר 4 בהתאם להיתר מקורי.

שינויים בחלוקה פנימית ובממ"ד ביח"ד 6 במפלס +13.60 - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

הנמכת המבנה – אין מניעה לאשר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	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
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0316.00
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק בניין קיים כנגד רעידות אדמה, תוספת יח"ד והרחבת הדירות הקיימות
מספר ועדה	2024/10
כתובת	דונש בן לברט 3, רחביה

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.

הסדרי תנועה

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.

להלן התיקונים לבקשה:

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.

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 .

קומות חדשות

"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.

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 – מוצע מרפסות זיז קיימות להריסה ע"כ אין מניעה לאשר מרפסות מקורות בכפוף להצגת תחשיב קיזוז שטחי מרפסות זיז סה"כ המוצעות להריסה וכן מרפסות זיז מקורות מוצעות ולהציג כי המוצע לא חורג משטחי מרפסות זיז קיימות ומשטחים המותרים עד 25 מ"ר מכוח 10038 ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

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

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
	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
	שרים
	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
	ביצוע תשלום כופר עבור 5 מ"ח החסרים.
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	שפ"ע תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 133,148 ₪ בעבור שימור העצים.
	שפ"ע - תנאי להיתר - תשלום היטל כספי על סך 8,270 ₪

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0087.01
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	איחוד דירות, תוספת קומה, הגבהת תקרות, תוספת מרפסות ושינויים פנימיים.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	פראג יצחק 4, זכרון משה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן התיקונים לבקשה:

גובה קומות:

ניתן לאשר את גובה קומת הקרקע כמבוקש על מנת לאפשר את תפקודה של מעלית הרכב

שטחי בניה:

הבקשה תואמת את הוראות התכנית לעניין שטחי בנייה עיקריים ושירות.

יש לבצע התאמה בשטחים הקיימים המאושרים שירות ועיקרי בהיתר מקורי בטבלת השטחים.

מחסנים:

יש לציין גובה ע"ג כל מחסן של 2.20 מ'.

יש לציין שטח של כל מחסן.

ניהול מי נגר:

הוצג חישוב עבור 15% משטח החלקה אך דרוש 20% בתמ"א 38/2.

יש להציג תחשיב ניהול מי נגר כנדרש 20% אחוז משטח החלקה או לחילופין להציג פתרונות טכנולוגיים באישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר.

מרפסות זיז:

שטחי מרפסות המותרות בתכנית בנוסף לשטח העיקרי: 85.35 מ"ר.

מרפסות זיז מאושרות בהיתר: 52.56 מ"ר.

מוצע בבקשה: 32.78 מ"ר.

המוצע אינו חורג הוראות התכנית לעניין שטחי מרפסות.

מוצע בליטת מרפסות בעומק של 40 ס"מ במפלסים א' ב' ו- ג' בחריגה מקו בניין בחזית צפונית ולא ניתן לאשר, קו בניין בסטיה ניכרת יש לבטל.

מוצע שינוי מיקום חדר שנאים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חח"י.

הבקשה תואמת את שטחי הבניה המותרים ואינה חורגת מהמותר בתכנית.

הבקשה אינה תואמת במדויק את נספח בינוי המחייב חלקית אך עומדת בכל הוראות התכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

נדרש תיקונים לבקשה בהתאם לתיקונים המסומנים בתכנית 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
	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	אישור חברת חשמל לשינוי מיקום חדר שנאים
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו תאום תכנית פיתוח עם תכניות רק"ל מול צתא"ל (צחי ויטלזון)
	אישור מח' איכות סביבה לפתרון מערכת פתרון מים שהוצגה בתכנית במקום דודי שמש
	להציג פתרון סולרי בגג המבנה בתכניות סופיות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0616.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות בהליך של תמ"א 10038
מספר ועדה	2024/10
כתובת	מבוא נטף 3, גילה

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.

הסדרי תנועה

המלצת מח' הסדרי תנועה:

מוצע תוספת 16 יח"ד במסגרת תמ"א 38-1.

לא מוצע פתרון חניה.

יש לשלם קרן חניה עבור 16 מק"ח חניון הרוזמרין.

הוועדה מקבלת את פתרון החניה המוצעת וקובעת תשלום קרן חניה עבור 16 מקומות חניה

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תוכנית 10038 ובתוך קו בניין תב"ע - אין מניעה לאשר.

ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 לא ניתן לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(2)(א) "ובלבד שההרחבה שמחוץ לתחום המבנה הקיים, תבוצע למלוא גובה האגף". – יש לתכנן ממ"ד עבור עמודה זו בתת הקרע ולהשלים את תוספת הבינוי עד 25 מ"ר המותרים עפ"י התכנית.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרחבים מוגנים:

במסגרת הבקשה מוצעת חריגה של ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 הגדול מ 9 מ"ר נטו מעבר לקווי בניין תמ"א. בהתאם לכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד לתחום קו הבניין בלבד.

קומות חדשות

הוועדה מאשרת את מספר יחידות דיור המוצעות על מנת לאפשר דירות קטנות ברות השגה.

מחסנים

מוצע סה"כ 41 מחסנים בקומת מרתף חלקי ותחת שטחי הרחבות בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(2)(ה).

לצמצם מס' מחסנים כמספר יח"ד.

יש למספר מחסנים כולל מחסנים בקומת מרתף.

לציין שטחי מחסנים בכל מחסן.

המחלקה ממליצה לבצע חלוקה מחדש של שטחי מחסנים ולהציג חלוקה שוויונית בשטחי המחסנים.

יש לצמצם את הפתחים של המחסנים המוצעים בקומת הקרקע בהתאם לתקנות.

מרפסות

- לצמצם מרפסות בחזית מערבית לתוך קו בניין תמ"א למעט מרפסות המופיעות בנספח גליון מס' 5 בתכנית 4150.

מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר.

עצים

התייחסות תכנון עיר: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר ינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע.

נגישות

יש להגיש אישור מורשה נגישות.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צובר/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 מיקום פתרון מיזוג אוויר.

להציג פתרון מסתורי כביסה.

להציג מיקום גמל מים בתכנית.

להציג פתרון גז.

ניקוז מי נגר

חישוב שהוצג בתכנית לא נכון, נדרש להשאיר 50% מהשטח הפנוי מבינוי (לא משטח המגרש כפי שהוצג בנוסף יש להטמיע את חישוב מי נגר בתחילת ההרמוניקה לפני התוכניות).

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכנ
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

	תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום כופר חניה.
	תנאים להיתר: 1. יש להגיש ערבות על סך 60,018 ₪ בעבור שימור העצים 2. יש לשלם היטל ע"ס 31,516 ₪.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0261.01
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת שטחים שטרם נוצלו, הגבהת הקומות הקיימות שאושרו בהיתר המקורי, הוספת מרפסות, שינוי כניסה לדירה, הוספת מרפסות זיז מקורות ולא מקורות. שינויים לתמ"א 38.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	המ"ג 11, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הרחבה ליח"ד מספר 1 בקומת הקרקע – אין מניעה לאשר. בהיתר מקורי סך שטחים עיקריים שנוצלו הינן 1318.74 מ"ר. סך שטחים עיקריים שניתנים לניצול ע"פ סל זכויות תמ"א 38 שהתבל בהיתר מקורי הינו 1465.5 מ"ר. יש לציין כי טבלת השטחים על גבי ההרמוניקה אינה מובנת מאחר והינה מחולקת ואינה תואמת לטבלת השטחים שאושרו בהיתר מקורי. יש להסדיר את טבלת השטחים ולהראות התאמה בין היתר שינויים זה להיתר מקורי טרם העברה לגורמים.

הרחבות למרפסות קיימות ותוספת מרפסות חדשות – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחי מרפסות העולות על 14 מ"ר ליח"ד. המרפסות אינן תואמות לנספח בינוי, על כן, לא ניתן לאשר חריגה זו.

הגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. הגבהת המבנה פורסמה. לא התקבלו התנגדויות.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0450.03
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות- בקשת המשך לתיק תמ"א מס"י 17/450
מספר ועדה	2024/10
כתובת	משמר הגבול 3, רמת אשכול

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה).

לאחר שיושלמו התנאים תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר 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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0216.00
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין בן 6 קומות מעל קומות המרתף.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	האר"י 17, קריית שמואל

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה נדונה בתאריך 30.11.2022 בוועדת משנה להתנגדויות לאישור הבקשה, הוועדה קיבלה חלקית את טענת המתנגדים לעניין חשש מפגיעה הנדסית בבניינים בחלקה הסמוכה והתנתה תנאי להיתר "תאום הנדסי לענין החפירה הביסוס והדיפון והעברת החומר לבעל מקצוע מטעם המתנגדים. יצוין כי לאחר תיאום התכנון תתקבל חוות דעת מפורטת ממתכנן השלד מר שלומי ניסים, המתייחס לתאום שנעשה".

התקבלה פניה ממבקשי הבקשה כי אינם מצליחים להשיג את המתנגדים ולא את בעל המקצוע מטעמם לצורך העברת החומרים בהתאם להחלטת הוועדה. התקבלו אסמכתאות להעברת המסמכים עבור בעל המקצוע מטעם המתנגדים בדואר רשום (נסרק לארכיב אופטי) בנוסף התקבל תצהיר בהתאם לבקשת מנהל האגף יואל שבת חתום ע"י עו"ד ובו צוין כי פעלו בהתאם להחלטת הוועדה ולכל אורך הדרך לא התקבל מענה לשיתוף פעולה בנדון.

הוועדה קובעת כי התכניות ההנדסיות ישלחו למחלקה ויועלו לארכיב האופטי וההחלטה תשלח לצדדים. במידה ולא יגיעו הערות לתכנית ההנדסית תוך 30 יום מפרסומה הוועדה פוטרת מהצורך של תיאום התכניות ההנדסיות.

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

ק	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים א
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
ק	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
ק	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע
	מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ית מנהל בית המודל.
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	הגשת נספח פרטי אבן לאישור מח' השימור
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, מינוי חתום ע"י אדריכל.
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף יים מיום הגשת הערבות
	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור
	תנאי למתן היתר יהיה תאום הנדסי לענין החפירה הביסוס והדיפון והעברת החומר לבעל מקצוע המתנגדים
ק	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0432.00
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות על הגג ותוספות בניה לפי תמ"א
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שמואל הנביא 110, סנהדריה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשה היא לתוספת ח"ד הרחבה וחיזוק מבנים לפי תמ"א 10038.

הבקשה נדונה בתאריך 05.09.2023 בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות. הוועדה שמעה בהרחבה את טענות הצדדים.

כחלק מהתנגדויות שעלו עלה נושא העדר רוב קנייני. הוועדה החליטה לדחות את הדיון עד להסדרת תימוכין קנייניים.

התקבלה חו"ד מהיועצת משפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי כי בפתיחת התיק הוגשו החתימות הנדרשות, והמלצתה היא שלא נכון לדחות את הבקשה על הסף, אלא להשיב את התיק לדיון פנימי בפני וועדת המשנה להכרעה תכנונית והוצאת ההיתר תותנה באישור המפקחת על הבתים המשותפים ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה להכרעה תכנונית.

במהלך הדיון התברר כי בפתיחת התיק נבחן הרוב הקנייני הדרוש עפ"י 9 תתי חלקות הרשומות בבניין.

אחת מתתי החלקות הוא מחסן בשטח של 7 מ"ר ולכן הועדה מבהירה כי נכון לבחון את הרוב הקנייני הנדרש מתוך 8 תתי חלקות.

נטען ע"י המתנגדים כי אין הסכמת רב קנייני הדרוש להגשת הבקשה להיתר.

המבקשים התבקשו להגיש מסמכים המצביעים על קיומו של הרוב הקנייני. המבקשים שלחו מכתבו בו ציינו כי בעת פתיחת התיק הגישו את החתימות הנדרשות, ועל סמך חתימות אלה נכנסו להוצאות התכנון.

בהתאם להחלטת הועדה, ניתנה התייחסות היועצת המשפטית לנושא הרוב הקנייני:

בפתיחת התיק הוגשו 6 החתימות הנדרשות.

בשלב מאוחר יותר נמכרה דירתו של מר בידרמן והוא הגיש התנגדות בטענה כי חתימתו על הגרמושקה הותנתה בהסכמות שלא קוימו, אין מחלוקת כי חתימתו של מר בידרמן נדרשת לצורך הרוב הקנייני.

מההתנגדות עצמה עולה כי מר בידרמן חתם על הבקשה להיתר בעת פתיחת התיק אך

לטענתו חתם בכפוף להסכמות מסוימות שלא קוימו .

אין ספק שקיימים הסכמים בין הצדדים . אך מר בידרמן עצמו לא התייצב לדיון ובחר שלא להשמיע טענותיו בפני הועדה.

במהלך הדיון הועלו טענות רבות מטעם שני הצדדים שהצביעו על סכסוך שכנים קשה ומתמשך שמהותו קנייני .

לוועדה המקומית אין את הכלים ואת הסכמות להכריע בסכסוכי שכנים בנושאים הקנייניים .

הלכה היא כי כאשר מוסד תכנון סבור שיש ספקות קנייניים בבקשה שלפניו רשאי הוא לבקש הכרעת הרשויות המוסמכות להכריע.

ההכרעה הקניינית והבחינה של ההסכמים בין הצדדים אינה יכולה להעשות ע"י הוועדה המקומית אלא על ידי המפקחת על הבתים המשותפים, כאשר ממילא הצדדים ידרשו להתדיין בפניה.

בהתחשב בכך שבפתיחת התיק הוגשה חתימתו של מר בידרמן והוא בחר שלא להתייצב לדיון ולהשמיע טענותיו, ובהתחשב בכך שלמתנגדים אושרה הבקשה לבניית ממ"ד והוא כבר קיים בפועל, וישתלב בתמ"א 38 במידה ותאושר, אני סבורה כי לא נכון לדחות את הבקשה על הסף.

במידה ותאושר הבקשה / חלק ממנה תותנה הוצאת היתר באישור המפקחת על בתים משותפים.

לאור האמור הועדה מחליטה הוועדה מקבלת את חוו"ד עו"ד אילנית מיכאלי, וקובעת כי אישור המפקחת על בתים משותפים יהווה תנאי להוצאת היתר.

הועדה מקיימת דיון בהיבט התכנוני:

לעניין החניה:

המלצת מח' הדסרי תנועה:

בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חניות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.

עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חניות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחוו"ד תוש"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל

בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה.

מחלקת הסדרי תנועה .

הועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד חוות דעת מחלקת חניה מעודכנת המפרטת את מספר מקומות החניה הנדרשים ומסבירה מדוע לא ניתן לייצר מקומות חניה במגרש

לעניין הטענה שהבקשה תסכל אפשרות לפינוי בינוי : לא הוכח לוועדה כי הייתה התקדמות ממשית בנושא זה ולכן הועדה דוחה את הטענה.

לעניין עבירות הבניה : הועדה קובעת כי העבירות יפורקו כתנאי לתחילת עבודות ומוצעות כיחידת דיור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2024/0003.00
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות, ובניית בנין חדש מכוח תמ"א 38.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	אבן ספיר 9, נחלאות

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.

הסדרי תנועה

מבוקשות 9 יחידות דיור, לא ניתן להציע חניות בחלקה יש לשלם כופר חניה עבור החניות החסרות לאחר הפחתה בגין מבנה לשימור.

יש לקבל חוות דעת עדכנית לענין מספר מקומות החניה הנדרשים לכופר.

הועדה פוטרת מ- 4.5 מקומות חניה ומחליטה כי ישולם עוברם כופר חניה

חוות דעת מחוזית

הבקשה הועלתה להכרעת הוועדה לענין חוות דעת הוועדה המחוזית בענין צמצום קו בנין אחורי ל- 5 מטר. הוועדה מאשרת קו בנין אחורי של 3 מטרים בהתאם להחלטת ועדת שימור ובהתאם לחלקה אחורית גובלת.

להלן התיקונים לבקשה:

יש לבחון את הפיתוח בחלק המזרחי של החלקה ולהציע פיתוח המשתלב במפלסי החלקות המצריות וכן להימנע מקירות תמך.

גובה המבנה - מוצעות 4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וגג רעפים מוגבה -180 ס"מ ממדלפות הגג. בסה"כ חריגה של קומה וחצי מהתב"ע. חריגה מקובלת. הוועדה התרשמה כי לא תהיה חריגה משמעותית בגובה הבנין

תמהיל דירות: תכנית המוצעת חורגת בתמהיל דירות ב5 יח"ד. מאחר ותמ"א אינה מתייחסת לתמהיל דירות ועפ"י מצב הקיים הייתה קיימת חריגה בתמהיל הדירות תמהיל הדירות המוצע מקובל.

ח"ד תכנון עיר לעניין מס' יח"ד בקומת מרתף: מוצעות 3 יח"ד בשטח עד 45 מ"ר עם אוורור מאולץ, כמו כן התכנון המוצע אינו מתחשב בפתחים קיימים. אינו מקובל. יש לאחד בין יחידת דיור 1 ו2 ולשמר פתחים קיימים בחזית לשימור.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיז אחת עוקבת מעל למרפסת היסטורית קיימת – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסת היסטורית אשר הופכת להיות מקורה כשטח עיקרי.

פיתוח שטח

יש להציג פתרון גז.

להציג מיקום מסתור מזגנים.

יש לשנות מיקום גמל מים ללא מפגע הליכתי בשביל כניסה.

ח"ד תכנון לעניין גז: יש להתקין צובר גז מרכזי, תת קרקעי, אלא אם יתברר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה שהדבר בלתי אפשרי. צובר גז יוטמן בתוך אדמה בצורה תקנית, ויכוסה באדמת גן ובצמחיה, על מנת שלא יהווה מפגע ויזואלי.

ח"ד תכנון עיר: מוצעת הגבהת מפלס חצר אחורית לעומת מפלס חצר קיימת. כתוצאה מכך נוצר אוורור מאולץ ליח"ד בקומת מרתף וקיר תומך העולה על 3 מ' גובה ממפלס חלקה סמוכה. בתיק תיעוד לא צוין האם קיים ערך היסטורי לחצר פיתוח. בחצר לא קיימים עצים לשימור או כל האלמנט אחר שימורי. נראה כי ניתן להנמיך את הגובה החצר ל790.20 מ' ולהימנע מבניית קיר תומך גבוה ואוורור מאולץ עבור יח"ד בקומת מרתף.

מי נגר

ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול.

נגישות

ח"ד תכנון: לא הוצע פתרון נגישות למבנה, כמו כן רוחב שביל פחות מ1.3 מ' באזור גמל מיים. מאחר ומדובר ב9 יח"ד חדשות, יש לקבל אישור של מחלקת נגישות לעניין.

ח"ד מח' השימור לבקשה:

חזית דרומית (צד):

חזית קומת המרתף – מוצע שינוי קו קרקע קיים והנמכתו. יש לבדוק כמה נדבכי אבן קיימים מתחת לקרקע ובהתאם לקבוע את ההנמכה. אם קיים הפרש במפלסים, יש להוסיף מדרגות על חשבון שטח הדירות.

חצר:

יש לתכנן שטח מגוון גדול יותר. מוצעת חצר קטנטנה מאחור. יש לסגת עם קו הבניין האחורי ע"פ הוראות התב"ע – 4 מ' מגבול החלקה האחורי וזאת לטובת שמירה על אופי בינוי עם חצרות. יש להציע גיבון ונטיעות.

יש לשמור על קו קרקע טבעי בחצר האחורית ללא הגבהה. החצר תהיה במפלס קומת מסד. הגבהת החצר מייצרת כלפי השכנים קיר תמך וחסימה שאינה מקובלת ובו בזמן פוגעת באוויר של יח"ד במרתף. יש לתכנן גדר במידות ובעיצוב ע"פ התב"ע.

גובה מוצע:

מוצעות 4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וגג רעפים מוגבה -180 ס"מ ממדלפות הגג. בסה"כ חריגה של קומה וחצי מהתב"ע. מכיוון שכלפי הרחוב יראו רק 3 קומות ומעט מהמסד ומכיוון שקיימות יח"ד במרתף במצב הנכנס, אין התנגדות ל-4 קומות מגורים.

עיצוב הגג:

המבנה הנדון הינו חלק מבניין היסטורי שנבנה על 2 חלקות באופן אחיד בגובה ובעיצוב. המבנים הדו-אגפיים אופייניים לאזור נחלת אחים. הגג צריך להיות חלק ממכלול. לפיכך יש להראות תכנית גגות של 2 המבנים הצמודים באופן מלא. הגגות האופייניים הם בעלי 4 שיפועים כשהרכס מקביל לרחוב ולא כפי שהוצע. יש לתקן.

שיפועי הגג יהיו בהתאם לתב"ע.

מרפסת גג המוצעת בחזית האחורית תהיה מובלעת בגג הרעפים כך שהמדלפות יהיו במישור החזית ולא בנטיגה.

יש לסמן מערכות בתוך הגג עם גישה משותפת.

עיצוב חזיתות:

עיצוב הקומות החדשות הוא אקראי ואינו אופייני לשכונה ולבניין. יש לשפר את העיצוב – את פרופורציות החלונות, את מיקום הפתחים וכו'. יש להיעזר בנספח העיצוב של התב"ע ובהנחיות מרחביות.

מערכות:

יש לסמן מערכות ותשתיות. יש לתכנן מאגר מים תת"ק לכיבוי אש. יש להשאיר מקום בחלל גג הרעפים עבור מזגנים, דודים וכו' וגישה ולצמצם לשם כך את שטח יחידות הדיור בגג.

מובא להכרעת הוועדה לעניין חו"ד שימור

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

תנאים לקבלת היתר – בקרה תכן

רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

אישור פיקוד העורף הג"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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	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: ביצוע תשלום קרן חניה עבור 4 מ"ח.
	אישור סופי של מח' השימור
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נב, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0604.00
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה עפ"י תב"ע 439232
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שמואל הנביא 84, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לאשר את הבקשה", כעת, בעקבות דרישת הכבאות, ע"ב נדרש להסיר את הגשרונים המוצעים מהמעלית ולהציע גישה ישירה לדירות, במקום הגשרונים מוצע כעת מרפסת זיז מקורות ליח"ד 2, 6, 8, 10 ו-12, המרפסות המוצעות עומדות בתקנות - אין מניעה לאשר.

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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	עפ"י סעיף 4.1(ו): הסרת השילוט מחזיתות הבניין
	עפ"י סעיף 4.1(ו): הריסת עבירות בניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי
	ל, תקשורת וצנרת) של מגישי הבקשה להיתר
	עפ"י סעיף 4.1(ו): הטמעת מודל בפרויקט מודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם

	אישור שפ"ע
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0248.02
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דיור, שימוש בחלל גג רעפים ומרפסת
מספר ועדה	2024/10
כתובת	הרב צבי יהודה 5, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה החליטה לאשר את הבקשה לדון בה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה.

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לקבל את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף

להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת בינוי התואם במדויק לתב"ע .

.

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
	יש לבטל את הגבהת הגג המוצעת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0527.02
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות לדירה מספר 8
מספר ועדה	2024/10
כתובת	משמר הגבול 1, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה החליטה לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות אשר הוגשה .

הוועדה בחנה את טענת המתנגד והחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את המתנגד .

מכיוון ששטח מרפסות הזיז לדירת המבקש לא עולה על המותר בחוק .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור עיצובי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1957/0964.01
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד עבור חנות בקומת הקרקע
מספר ועדה	2024/10
כתובת	הלוי אליעזר 2, קרית משה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל צמצום שטח הממ"ד למותר כולל צמצום החריגה מקו בנין שלא יעלה על 3 מטר וכן הצגת תוכניתצל בהתאם לאישור שימור וכן יש לתת התייחסות לכניסה לחנות וזאת במידה ויש שינוי מהיתר הבניה יש להציג זאת כנדרש ולקבל הסכמה של השכנים לשינוי .

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
	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 משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0211.01
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת שטח עיקרי-חידוש היתר כולל שינוי בעלי עניין
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שד לוי אשכול 2 , גבעת המבחר

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לחידוש היתר בניה שניתן בת.ב 2017.211 ולשינוי שם של אחד המבקשים מרוזנברג למרים מרלן בעל ת.ז 01378520 כאשר ייתר המבקשים נותרים ללא שינוי מהיתר הבניה המקורי .

חידוש היתר הבניה מכוח סעיף 59 לתקנות התכנון והבניה ניתן לחדש את היתר הבניה לשלוש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 12.5.2027 בתנאים .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0780.07
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ממ"ד ומרפסת זיז
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שטרן אברהם 39, קרית היוכל

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

לבדיקת הבקשה מול ר"צ, הבקשה תבוא לדיון בתוך 60 יום .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0645.02
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תכנית שינויים,
מספר ועדה	2024/10
כתובת	האביבית 2, עיר גנים ב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה שינויים פנימיים בבניין קיים ושינוי בפתחים כתכנית שינויים להיתר 14/645.1, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 26.07.2022 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת עורך הבקשה הגיש תוכנית מתוקנת והשלים תנאים טרם דיון.

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה שינויים פנימיים בבניין קיים ושינוי בפתחים כתכנית שינויים להיתר 14/645.1, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 26.07.2022 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת עורך הבקשה הגיש תוכנית מתוקנת והשלים תנאים טרם דיון.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2009/0065.03
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי בצורת הגג בפתחים בחזיתות ובפיתוח שטח
מספר ועדה	2024/10
כתובת	מקלף אריה 19 , רמת מוצא

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

בשכונת רמת מוצא ברחוב מקלף אריה

מבוקש,

שינויים בפתחים ובגג

ריצוף חצר

בניית 2 בריכות בחזית קדמית ובחזית צידית

עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין בריכות:

"הבריכה תמוקם בחזית אחורית או קדמית , רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצ"פ/ שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש

בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה."

הבריכה המבוקשת בחזית קדמית - נשמר מרחק של כ-1 מ' מגבול החלקה.

ברicht שחיה מוצעת בחזית צידית הפונה למגורים ובכך נוגדת את מדיניות מהנדס העיר שאינה מתירה הקמת בריכת שחיה בחזית צידית הפונה למגורים.

יתר הסעיפים המבוקשים הכוללים,

בריכה בחזית קדמית, שינויי פיתוח ופתחים ושינוי בצורת הגג מאושרים.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	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
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1995/0719.12
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה. חדר מחוזק ומרפסות זיז וגג
מספר ועדה	2024/10
כתובת	גואטמלה 16, קרית יובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 16

חדר מחוזק במפלס +5.80

תוספת קומה חדשה במפלס +8.70, תוספת לדירה קיימת

ריצוף גגם במפלס +8.70

בחלקה חלה תכנית 4629 הקובעת נספח בינוי לתוספות בניה בבניין.

להלן בחינת המוצע מול הוראות התכנית ונספח בינוי:

מבוקשת בנית חדר מחוזק שלא בהתאם לנספח בינוי- מאחר ונספח הבינוי לא קבע פיתרון מיגוני ניתן לאשר את החדר המחוזק המבוקש בקומה קיימת ומעל בינוי קיים בדירה שתחתיו.

קונטור תוספת קומה במפלס +8.70 מוצע בשונה מהנספח –

מאחר ומדובר במבנה טורי רב דיירים, תוספות הבניה בשונה מנספח בינוי מהוות מפגע חזותי ואינן מאפשרות בניית תוספת אחידה למבנה. לאור זאת לא ניתן לאשר בינוי בשונה מנספח בינוי ויש להתאימו לנספח במדויק.

בניית מרפסת גג שאינה מופיעה בנספח- המרפסת אינה מופיעה בנספח, ומבוקשת מעל חלל שנסגר לכאורה ללא היתר. יש להציג מספר היתר לבינוי המופיע מתחת למרפסת גג או לחילופין לסמן להריסה. ולהסיר את מרפסת הגג מהבקשה.

זאת ועוד, במפלס +5.80 בחזית דרום מזרחית מרפסת עפ"י נספח הפכה לשטח עיקרי זאת לכאורה ללא היתר וללא מקור זכויות. יש להציג מספר היתר זכויות הבניה לפיו אושר

ההיתר. במידה שאין היתר יש לסמן את הסגירה להריסה ולהותיר את החלל כמרפסת עפ"י נספח.

עוד יצוין כי פורסמה הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג, עפ"י מדיניות מהנדס העיר הקלה כמותית תינתן רק כאשר קיים בינוי בהיתר בקומה המבוקשת והוא יינתן בקומת הגג בלבד. ע"כ יש להסיר את ההקלה הכמותית מ הבקשה ואת שטחי הבניה המבוקשים על פיה.

עפ"י הוראות תכנית 4629 סעיף 9ט: הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בנספח בינוי ובלבד ששינויים אלו יהיו תואמים למראה הכללי של הבניין, וכן שינויים בחלוקה פנימית. עם זאת שינויים אלו יותרו בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין.

לאור זאת ומאחר והתכנון מהווה מפגע חזותי בבניין רב דיירים ורב כניסות, יש לתכנן את המבוקש בהתאם לנספח הבינוי, מלבד חדר המחוזק המאושר שלא עפ"י נספח.

בנוסף, יש לתקן תכנית בהתאם לנ"ל ובנוסף יש לתקן את ההערות המופיעות בתכנית 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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1971/0424.03
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, מרפסת, מחסן והפיכת שטח שרות לעיקרי.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	קורות העיתים 7, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לפי סעיף 5 בתיק המידע היה יש צורך לקבל אישור שימור טרם דיון – לא התקבל אישור זה .

לא הגישו אישור מקדימים לדיון כגון אישור שפ"ע ושימור .

קיימת חריגה בשטחי בניה מבוקשים וזאת כי מבקשים מרפסת המתוכננת בין 3 קירות ושטחה יחושב כעיקרי דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה נותרים לכל דירה .

קיימת חריגה מקו בנין העולה על המותר לפי תקנות החוק .

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל חישוב שטחי בניה באופן נכון כך ששטח המרפסת המתוכננת בין 3 קירות יחושב כעיקרי וצמצום השטח העיקרי המבוקש למותר מכח הקלה כמותית לכל דירה וכמובן לתכנן את הבינוי בהתאם לתקנות החוק ולפי המפורט בסעיף בינוי וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלות אשר נדחו ..

להלן הבינוי המוצע

קומת מחסנים :

מבקשים הגדלת מחסן קיים של דירה מספר 1 אשר לא עומד בתנאים המאפשרים זאת ולכן לא ניתן לאשר את ההגדלה .

להלן התנאים :

1. חריגה מקו בנין – השטח המבוקש להגדלה הינו מתחת לממ"ד המבוקש בקומת הקרקע וחורג מקו בנין בשיעור העולה על 10% לקיר עם פתחים . ניתן לראות כי הגדלת המחסן מתחת לממ"ד לא מתאפשר תכנונית ויש לבטל את ההגדלה .

2. שטח מחסן – מותר 8% אך פרסמו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר וזאת כי התוכנית כפופה למתאר 62, ניתן לאפשר את השטח ל-20 מ"ר לדירה אך יש לתכנן את ההגדלה לפי תקנות החוק.

גובה מחסן – גובה מותר הוא 220 מטר, גובה מוצע הינו 220 כנדרש אך המיקום של הגדלת המחסן מבוטל.

לסיכום: לכן ההקלות הבאות נדחות ויש להסיר אותן מטבלת ההקלות

1. הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. בין קירות יסוד של מ"ד

2. הקלה מקו בניין להגדלת מחסן מתחת לקירות מ"ד.

קומת קרקע:

לדירה מספר 1 מבקשים את הבינוי הבא:

תוספת מ"ד

מבקשים מ"ד החורג מק בנין אחורי השומר על 50 ס"מ מגבולות החלקה ולא עולה על 3 מטר.

עבור החריגה פורסמה הקלה וכן התכנון נותן מענה נכון לעמודת המבקשים יש לצין כי הוצגה תכנית צל לעמודה הצמודה כנדרש וכן קיבלו הסכמות של 66% מעמודת המבקשים ולכן ניתן לאפשר את המ"ד.

תוספת שטח עיקרי

מבקשים בחזית צפונית לסגור מרפסת זיז קיימת ולהפוך את שטח המרפסת לעיקרי מרפסת זו חורגת מקו בנין אחורי כאשר לא פרסמו עבור כך וכן השטח החורג עולה על החריגה המותרת לקיר עם פתחים בשיעור של 10% לכן לא ניתן לאשר את הסגירה המבוקשת.

מרפסת זיז

מבקשים בחזית צפונית מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר עבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין " הקלה זו נדחית היות והמרפסת מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשב את שטחה בשטחי בניה עיקרים כך שאם נוסיף שטח זה לשטח העיקרי המבוקש בבקשה זו הדבר יהווה חריגה בשטחי הבניה.

קומה א':

לדירה מספר 3 מבקשים בינוי הזהה לדירה מספר 1 ניתן לראות התייחסות מפורטת בדירה 1 אשר נמצאת בקומת הקרקע.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0450.00
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בריכה פרטית לא מקורה
מספר ועדה	2024/10
כתובת	האורן 13, עין כרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצעת בריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר, פורסמה הקלה בגין הבריכה המוצעת, לא התקבלו התנגדויות, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר, תנאי לקבלת היתר יהא הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת.

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית נידונה ברשות רישוי בתאריך 2.5.24 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", ולא הושלמו תנאים טרם דיון, כעת, בוצע פרסום כנדרש, לא התקבלו התנגדויות, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

בריכה :

תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת.

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

כ	הצהרת ע"ב על תכנון הברירה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
כ	תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לברירה המוצעת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0309.03
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה +מרפסת גג +ממ"ד +מרפסות זיז
מספר ועדה	2024/10
כתובת	גת 25 , קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בקריית משה, רח' גת 25 .

בניין בן 8 דירות, 3 קומות, 2 כניסות.

תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2

נספח בינוי 115ב מפורט מחייב.

הקלות

- הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח

-הקלה בדבר תוספת קומה בחלל רעפים עיקרית על מספר הקומות המותרים .

לא התקבלו התנגדויות.

לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת הגבלות נספח הבינוי. לכן מבוקשת תוספת קומה בעליית גג בהקלה.

לציין כי התקבלה הסכמת כל הבעלי הכניסה הנדונה.

המלצת המחלקה :

לא תהא מניעה לאשר חלק מהבקשה לאחר השלמת התנאים לדיון – בקרה מרחבית:

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - חסר

וזאת בכפוף לתנאי :

להציג חדר מחוזק כ שטח עיקרי .

אין מניעה לאשר בהקלה בכפוף להסכמת כלל בעלי הדירות בעמודה לצירוף עליית הגג לדירות המבקשים. לציין כי התקבלה הסכמת 4/6 דיירי הכניסה .

יש להתאים חתך עליית גג הרעפים למאושר בהיתר 2009/0366.05 , דהיינו מדלפות הגג יתחילו ממפלס תקרת התוספת המבוקשת.

כעת מבנה עליית הגג נוגד נספח בינוי 115 ב ומהווה פגיעה עיצובית ותכנונית בחזיתות הבניין. התכנון המוצע נוגד מדיניות הועדה במתחם גת.

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	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0309.02
מספר סידורי	81

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוכנית שינויים עבור מיקום הממ"ד + תוספת בנייה
מספר ועדה	2024/10
כתובת	גת 25, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115ב' הכוללת שינוי מיקום הממ"ד והנמכת חצר, הוכח ממ"דים קיימים לכלל הדירות, התוכנית תוקנה כנדרש, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להציג תכנית צל ולבצע משלוח הודעות, ע"ב הוכיח כי קיימים חדרים מחוזקים לכל הבניין, התוכנית תוקנה כנדרש ואין מניעה לאשר את הבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0543.00
מספר סידורי	82

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה חדשה למגורים לסה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2024/10
כתובת	ואדי עבדאללה סמ6 0 , א-שייח

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ לבדיקת נושא הבעלויות מול עו"ד חיים נרגסי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1988/0100.01
מספר סידורי	83

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, בניית מעטפת, תוספת ממד"ים, פיצול יח"ד, בניית מרפסת ושינויים בפתחים.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	אורוגואי 21, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהועדה בחנה את הבקשה וההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה

הועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות כמפורט להלן :

לטענה לסכנה בטיחותית בזמן הבניה : הבניה תלווה ע"י מהנדס קונסטרוקציה שיבטיח את הבטיחות באתר ואת יציבות הבנין.

לטענות למטרד בזמן הבניה :המבקשים נדרשים לשמור על הנהלים והוראות הדין לעניין הסדר והניקיון בזמן הבניה.

לטענה שהבניה תגרום לנזקים שלא יתוקנו.

הועדה מבהירה כי במידה ויגרמו נזקים האחריות על המבקשה וחובתו לתקנם על חשבונם.

לטענה לירידת ערך: הטענה נטענה בעלמא מבלי שהוגשה חוו"ד. .

להלן הבינוי המוצע והתיקונים הנדרשים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות ותוספת יח"ד, הבינוי מוצע מכח התב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, התקבל אישור מנהל האגף למוצע, המבקש הגיש 100% חתימות שכנים למוצע וכן התקבלה חתימת עמידר בעת פתיחת התיק לבקשה המוצעת

קומה א', מפלס +2.70: חזית צפונית - מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי אך תואמת נספח, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', הבינוי המוצע חורג מקו בניין לקומה א', מותר מרווח של 4.60 מ', פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הוסכם כי יוסר החלון הפונה לחזית הצידיית וכך יעמוד בתקנות בניה במרווחים - אין מניעה לאשר בכפוף להסרת החלון.

קומה ב', מפלס +5.40, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, המוצע מותר מרווח העולה על 2.70 מ', פורסמה הקלה בנדון - ניתן לאשר בכפוף להסרת החלון הפונה למרווח.

מרפסת גג :

קומה ב', מפלס +5.40, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי, לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

קומת גג, מפלס +8.10, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי, לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1978/0316.02
מספר סידורי	84

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/10
כתובת	אופירה 7 , סנהדריה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום לעניין חריגת המרפסת מקו בנין קידמי וזאת כי מבקשים מרפסת בעומק העולה על המותר מכוח תכנית מתאר 62 לעניין מרפסת בחזית קידמית .

לאחר הוועדה וטרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל תכנון מרפסות בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי וכן עדכון טבלת ההקלות והוספת הקלה בדבר " הקלה מקו בנין קידמי עבור מרפסת זיז " .

וכן יש לתקן את חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי כולל הצגת שטח מרפסות הזיז המאושרות והמוצעות באופן שלא יעלה על המותר לשירה וכן יש לצין את אופן הסגירה של מרפסות השרות בהתאם למתאר 62 .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0380.03
מספר סידורי	85

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואם תב"ע
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שחל 49 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו אישורים מקדימים של המחלקות כגון איכות סביבה , שפ"ע ואדריכל העיר .

לא הגישו אישור חיזוק מבנים בהתאם לסעיף 4.1.2(ט-6) להוראות התוכנית האומר כי " היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה " – אישור חיזוק מבנים מהווה תנאי לדיון .

לא עומדים בשלביות ביצוע לענין תכנון המרפסות כמפורט להלן כאשר לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן :

תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית –

בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מזרחית אך לא כולל עמודות הממדים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין " בניה שלא בהינף אחד " – הקלה זו תאושר לאחר קבלת התחייבות משפטית .

כך שלאחר הגשת ההתחייבות הבקשה תובא להכרעה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו

בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים .

בבקשה הנוכחית לא עומדים בסעיף זה מה גם שההקלה אשר פורסמה לעניין שלביות הביצוע מתייחסת לבינוי ולא למרפסות ולכן יש לעמוד בהוראה זו .

בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי

לבנין 49

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עמידה בשלביות ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה בת.ב 2017.380.1 וכן בבקשה 2017.380.2 וכן יש להציג תוכנית גגות כולל הצגת הבינוי הקיים ללא היתר בגג להריסה ולצין לא חלק מבקשה זו ולהתאים את הקיים בגג לשטח .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0380.01
מספר סידורי	86

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע
מספר ועדה	2024/10
כתובת	שחל 51, גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו אישורים מקדימים של המחלקות כגון איכות סביבה , שפ"ע ואדריכל העיר .

לא הגישו אישור חיזוק מבנים בהתאם לסעיף 4.1.2(ט-6) להוראות התוכנית האומר כי " היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה " – אישור חיזוק מבנים מהווה תנאי לדיון .

לא עומדים בשלביות ביצוע לענין תכנון המרפסות כמפורט להלן כאשר לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן :

תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית –

בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מערבית אך לא לכל הדירים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין " בניה שלא בהינף אחד " – הקלה זו תאושר לאחר קבלת התחייבות משפטית .

כך שלאחר הגשת ההתחייבות הבקשה תובא להכרעה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו

בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים .

בבקשה הנוכחית לא עומדים בסעיף זה מה גם שההקלה אשר פורסמה לעניין שלביות הביצוע מתייחסת לבינוי ולא למרפסות ולכן יש לעמוד בהוראה זו .

בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לבנין 51 כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים את הבינוי לדירות בחזית הדרומית מערבית ולדירות בחזית הצפונית מערבית בבקשה מקבילה אשר בהליך רישוי ת.ב. 2017.380.2

כנדרש

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עמידה בשלביות ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה בת.ב. 2017.380.2 .

להלן הבינוי המבוקש

קומה 3-

קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 1,2) כאשר לדירה 2 מבקשים בינוי תואם תב"ע ועבור דירה 1 מבקשים מעטפת בניה עבור מעטפת זו קיבלו הסכמה של השכן אך מכיוון ונדרשים להתאים את המעטפת שתוצג באופן זהה לבינוי המבוקש לשכן יש לקבל הסכמה חוזרת של דירה זו למעטפת .

לסיכום - על מנת לאשר את הבינוי יש לקבל הסכמה של דירה 1 למעטפת אשר תוצג באופן סימטרי ולעמוד בשלביות הביצוע לעניין המרפסות .

קומה 2-

קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 3,4) כאשר מבקשים בחזית דרומית מערבית עבור כל דירה תוספת בניה התואמת נספח בינוי - ניתן לאשר בכפוף לעמידה בשלביות ביצוע לעניין מרפסות

קומה 1-

קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 5,6) וכן בחזית הצפונית מקלט

בבקשה הנוכחית מבקשים בחזית דרומית מערבית עבור כל דירה תוספת בניה התואמת נספח בינוי

- ניתן לאשר בינוי זה בכפוף לעמידה בשלביות ביצוע לעניין המרפסות ובכפוף להצגת המקלט בהתאם לקיים ללא שינוי וזאת בהתאם להוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ה) האומר כי שינוי השימוש של המקלט למחסן יהיה רק לאחר שתושלם בניית הממ"דים בכל אחד מהבניינים וכן יש להציג בחזית צפונית את מעטפת הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה בת.ב. 2017.380.2 .

קומת כניסה (דירות 7,8,9,10) , קומה א' (דירות 11,12,13,14) , קומה ב' (דירות 15,16,17,18) , קומה ג' (דירות 19,20,21,22) , קומה ד' (דירות 23,24,25,26) ,

בבקשה הנוכחית מבקשים עבור דירה 9 ו8 בקומת הכניסה , ועבור דירות 12 ו13 בקומה א' ועבור דירות 16 ו17 בקומה ב' ועבור דירות 21 ו20 בקומה ג' ועבור דירות 24 ו25 בקומה ד' מבקשים בחזית דרומית מערבית תוספת בניה התואמת נספח בינוי

על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג בחזית צפונית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה בת.ב. 2017.380.2 לייתר הדירות .

קומה ה'

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 27,28,29,30)

בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 28 בינוי תואם תב"ע ועבור דירה 29 צוין במלל מעטפת מוצעת אך לא הציגו כלל את המעטפת, יש להציג מעטפת כנדרש ולקבל הסכמת הבעלים של דירה זו מכיוון שהתקבלה הסכמה אבל לא הוצג בפניהם המעטפת.

על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג בחזית צפונית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.2 ליתר הדירות ולהגיש הסכמה של דירה מספר 29 למעטפת אשר תוצג כנדרש.

יובהר כי בדירה מספר 29 לא מבקשים מעטפת לבניה המותרת בחזית מזרחית דרומית ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד.

קומה ו'

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 31,32,33,34)

בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 33 מעטפת הנושא צוין במלל אך לא הציגו כלל את המעטפת – יש להציג את המעטפת באופן ברור + הסכמת הבעלים של דירה זו.

יובהר כי המעטפת המבוקשת היא רק לדירה 33 וזאת

לדירה 32 לא ביקשו מעטפת כלל

היות והקומה מעל מבקשת מרפסת והרחבת חדר הרחצה לא ניתן לאפשר בינוי של מרפסות באופן לא אחיד היות ומדובר בבניין סימטרי לכן על מנת לאפשר את המרפסת בקומה העליונה יש להציג מעטפת זהה גם לדירה מספר 32.

יובהר כי מעטפת הבניה לא כוללת את הבניה המותרת בחזית דרומית מערבית ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד.

קומה ז'

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 35,36,37,38)

בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה 37 בינוי השונה מנספח הבינוי וזאת כי הבינוי כולל רק את המרפסת והגדלת חדר הרחצה ללא מימוש הבינוי בחזית דרומית מזרחית.

מכיוון ומבקשים לממש חלק מתוספת הבניה המותרת נוצר בינוי לא סימטרי ולכן על מנת לאשר חלק מהבינוי יש לצרף את השכן של דירה 36 לבקשה ולתכנן את הבניה באופן סימטרי ואחיד מה גם שנדרשו להגיש אישור אדריכל העיר לתכנון המרפסות.

יובהר כי אין צורך בפרסום הקלה לבניה השונה מנספח בינוי מנחה אך יש צורך בתכנון הבינוי באופן סימטרי ואחיד

ועבור דירה 36 לא מבקשים מעטפת כלל לא ניתן לאפשר בינוי זה עד שלא מציגים מראה

אחיד לכל תוספות הבניה

וכן יש להציג התייחסות לבקשה המקבילה המבוקשת לדירות 35 ו38 בת.ב.2.380.2017.

הערה לעניין המרפסות המבוקשות על עמודים בחזית זו :

לפי הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ח) תותר הקמת המרפסות על עמודים בתאום ותכנון עיצוב המרפסות עם אדריכל העיר וכן לפי סעיף 7.1.2 של שלביות הביצוע האומר כי בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים .

עוד יודגש כי מעיון בהחלטת וועדת הערר עולה כי רוח ההחלטה היא שתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה עבור תוספת המרפסות יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעיצוב המרפסות – ולכן כתנאי להחזרת הבקשה לדיון יש לקבל אישור אדריכל העיר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0288.00
מספר סידורי	87

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג כהרחבה לדירה קיימת, תוספת ח. מחוזק, תוספת מדרגות.
מספר ועדה	2024/10
כתובת	מרץ דוד 10, רמת שרת

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה בינוי בקומה קיימת, בינוי על הגג וחדר מחוזק, המוצע מבוא לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

קיימת חריגה בשטחי הבניה מותרים,

לא ניתן לאשר את השלמת הגג היות ואין בינוי קיים בקומת הגג.

שטח בניה :

מותר עפ"י תוכנית 2819: מגרש מס' 2: 10,000 מ"ר.

בהיתרים המקוריים במגרש זה מומשו כל שטחי הבניה המותרים מכח התב"ע.

השטחים המוצעים בבקשה: 1% מגרש פינתי - ל"ר, המוצע אינו מגרש פינתי.

יתרת שטחים - במסגרת ההיתרים המקוריים מומשו כל שטחי הבניה המותרים מכח תכנית 2819.

תוספת למגרש מעל 600 מ"ר - ל"ר, ניתן רק במתאר, בחלקה זו ישנה תוכנית שקבעה 10,000 שטחים עיקריים.

6% הקלה - התוכנית הופקדה לפני 89, שטח החלקה הינה 11,512 מ"ר, $6\% = 690.72$ מ"ר, לחלק ל-97 דיירים: סה"כ 7.12 מ"ר לכל דייר.

5% השלמת גג - לא קיים בינוי בגג, לא ניתן לאשר.

2.5% תוספת קומה - מוצע תוספת קומה, השטח המוצע הינו המכח 6% הקלה, 2.5% תוספת קומה וחדר מחוזק, היות וקיימו יח"ד נוספות במפלס זה, אין מניעה לאשר את הבינוי על הגג, $2.5\% = 9.92$ מ"ר.

סה"כ שטח מותר לבניה: 17.04 מ"ר שטח עיקרי + חדר מחוזק.

מוצע בבקשה: סה"כ שטח עיקרי בסך של 47.92 מ"ר, המוצע חורג המשטחים המותרים לבניה - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר.

הבינוי המוצע בקומת הקרקע כולל כניסה נוספת ליח"ד, לא ניתן לאשר - יש להסיר את הכניסה המוצעת מהבקשה.

ממ"ד :

קומה שלישית, מפלס +5.60, חזית צפונית מערבית - מוצע תוספת חדר מחוזק במסגרת קווי הבניין בבינוי המוצע בקומת הגג, החדר המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להציע חדר מחוזק בגודל מינימלי של 9 מ"ר נטו.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0423.01
מספר סידורי	89

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חפירה ודיפון לגן ילדים בהמשך לתיק רישוי תיק 2022/00.423
מספר ועדה	2024/10
כתובת	עלי חג'אזי , ג'בל מוקאבר רח" עלי חג'אזי סימטת עומר 2 ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלות תכניות 6833 ו-2691.

תכנית 6833 משנת 2015 קובעת:

(א) ייעוד: בסעיף 3 ייעוד תא שטח 10- מבנים ומוסדות ציבור.
(ב) שימושים: בסעיף 4.2.1 שימושים המותרים במגרש 10- "גן ילדים כאשר בגג המבנה הייעוד יהיה עבור צרכי קהילה ו/או רווחה."

(ג) הוראות בינוי: בסעיף 4.2.2 (א)(2) "תא שטח מספר 10 יצורף למגרש המיועד למבני ציבור בתב"ע 2691 הנמצא מצפון ובצמוד לתא שטח 10."

(ד) תכנית בינוי: בסעיף 4.2.2 (א)(3) "תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס העיר, התכנית תקבע בין היתר את שטחי הבניה המרביים, התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו."

תכנית 2691 משנת 1986 קובעת:

כפיפות: בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר המקומית לירושלים וכן להוראות תוכנית מתאר עמ/9.

ייעוד: בסעיף 10 ייעוד שטח לבניין ציבורי.

כמויות חפירה:

חפירה – 9,100 קוב

אין חריגה מגבולות המגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור חברת החשמל
	אישור רשות העתיקות
כן	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י
	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית
	הגשת אישורי מהנדס קונסט' ויועץ קרקע לכך שאין חשש לפגיעה בתשתיות סמוכות וליציבות ש והקרקע (מח' דרכים)
	תיקון ההרמוניקה (תיקון גבול המגרש בתכנית חפירה)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0503.01
מספר סידורי	90

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת תחנת טרנספורמציה, עבור בקשה להיתר 0503/2019
מספר ועדה	2024/10
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 0, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 279679 החלה על המקום וקובעת:
(א) סעיף 1.6 כפיפות: תכנית 5166ב, 5022א
(ב) סעיף 1.7 מסמכי התכנית – נספח בינוי מנחה.
(ג) סעיף 4.1.2א(א) תחנת שנאים בתת הקרקע, לעניין סעיף זה חדר הטרפו הינו חלקי בתת הקרקע בשל הטופוגרפיה התלולה.
(ד) סעיף 4.1.2ב(1) חדר שנאים במפלס רח' קצנלבוגן.
(ה) סעיף 4.2 מבנים ומוסדות ציבור.
(ו) סעיף 4.2.1 שימושים שטח מס' 1 – בריכת שחיה וחדר כושר.
המרחק בין חדר הטרפו למבנה הבריכה (ת.ב. 2019/503) כ-21 מ'.

התקבל אישור איכות הסביבה ביום 09/06/2024
גודל המבנה: 4.24 x 4.04

שטחים:

שטח מבנה מוצע: 17.13 מ"ר
סה"כ שטח מוצע קיים (2019/503) + מוצע חדש בבקשה זו: 2,990.13 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה

מידות מבנה חדר הטרפו הינם עפ"י דרישות חח"י, המבנה מוצע בתחומי גבולות המגרש במגרש בו הטופוגרפיה תלולה.

הקלונסאות של קיר התמך מתוכננות מחוץ לגבולות המגרש מצדה הדרום-מערבי של החלקה בחריגה של כ- 50 ס"מ לחלקה 69 המיועדת לשצ"פ.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

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

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
	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
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור משרד הבריאות
	אישור חברת חשמל לחדר טרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2013/1097.01
מספר סידורי	91

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית פנימית לבי"ס "שערי ציון" (ת.ר. 1982/911.3)
מספר ועדה	2024/10
כתובת	ש נוח יעקב 36 , נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית פנימית לבי"ס קיים, לצורך נגישות .

על המקום חלה תכנית 1542 משנת 1972 הכפופה לתכנית מתאר 62 .

הקובעת בנספח 1 שטח מבנה ציבור .

התכנית קבעה שימושים וקבעה זכויות בניה.

המעלית הפנימית המוצעת, ממוקמת במרכז המבנה

ומאפשרת נגישות לכל הקומות.

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	אישור מכון התקנים

כ	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כ	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כ	חסר נסח טאבו- הוכחת בעלות
כ	תעודת אדריכל בתוקף
כ	תעודת מהנדס בתוקף
כ	חישובים סטטיים
כ	חו"ד יועץ מעליות/ חברת מעליות כי התכנון בוצע לפי התקן
כ	אישור יועץ מעליות כי המעלית שתותקן עומדת בדרישות תק"י

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0375.00
מספר סידורי	92

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	גן ילדים 4 כיתות בתוספת ממ"מים
מספר ועדה	2024/10
כתובת	אבו רביע , ג'בל מוקאבר מגרש משופע דרומית לרחוב אבו-רביע בשכונת ג'בל מוקאבר. גוש 31238 (לא מוסדר)

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה, נדרשים 11 מקומות חניה ומוצעים 5 מקומות חניה אשר מתוכם 1 חניית נכה + 2 מפרצי הורדה.
מכוח סמכותה של הוועדה לפי תקן 5166ב' סעיף 14.6.3ב', הוועדה פוטרת מ-6 מקומות חניה בהתאם להמלצת הדרג המקצועי.

הוועדה מאשרת את גובה גג: $5.05 + 755.52 =$ בהתאם להמלצת הדרג המקצועי.

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
כן	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
	אישור רשות העתיקות
	קבלת חו"ד המחלקה למדיניות בהתאם לסעיף 4.2.2ג
	רישום התצ"ר
	ע"פ דרכים לעיל-אישור המחלקה הסופי בעניין תכנון כביש זהרת אל צבאח הצמוד
	השלמת תנאים בהתאם לחו"ד לעיל
	ע"פ אישור תברואה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר
	תכנון מפורט של החחניון עליון/לרבות תכנון רמפות עפ"י דרישה בס' 6.3ג' בתכנית 9450א
	לציין מלל ע"ג זיקת ההנאה