

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/07/2024 - כז סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2013/1065.03
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בנייה ע"פ נספח בינוי
מספר ועדה	2024/11
כתובת	חיל האויר 39, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בפני הוועדה בתאריך 05.07.2023 והוחלטה כי יבוצע פרסום של הקלה לעניין שלביות ביצוע – בניה שלא בהינף אחד.

למעט הפתחים בקומת המרתף והינף אחד הבקשה תואמת תב"ע.

הוקראה ההתנגדות משפחת רוזנברג שלא התייצבה לדיון.

נשמעה המתנגדת הגב' אלנה, היא ציינה כי היא טענה שלא נתינת לה האפשרות לבנות מרפסת מאחר והבניה הקלה מגיעה למפלס שלהם.

נשמע המתנגד יוחאי אלגרבלו שהבהיר כי הם מבקשים את האפשרות מעל הבניה, בפועל יש בניה קלה ומבקשים שלא תישאר.

המבקשת הצהירה כי הבניה הקלה הקיימת תיהרס על ידם ולכן ניתן לבנות מעליהם.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מקבלת חלקית את בקשות המתנגדים ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבניה הקלה הקיימת תסומן להריסה והריסתה בפועל תהווה תנאי להיתר (גם נדרש בתב"ע).

בנוסף, יוצג אישור מהנדס לפיו יסודות הבניה המוצעות בבקשה יכולות לשאת מעליהם 2 קומות נוספות עתידיות.

לטענה לצורך באיזון תשלומים ולטענה לצורך תשלום שכירות - מדובר בעניין קנייני שהוועדה אינה מוסמכת לדון בו ואינה דנה בו.

על הצדדים לפנות לערכאות המוסמכות

לטענה להשתלטות על חצר - מדובר בחצר בחזית אחרת שאינה נוגעת לבקשה.

החלונות בקומת המרתף - החלונות הועברו קדימה כדי שהתכנון יהיה טוב יותר למבקשים. הקומה אינה נצפית לרחוב (היא מחת למפלס הרחוב) והוועדה מקבלת את המלצת האגף ומאשרת אותם במקום שהתבקשו.

לטענה לפרסום לקוי - הטענה נבדקה ונמצא כי הפרסום בוצע כדין.

שטחי בניה:

עפ"י נספח חישוב שטחים, שטח יח"ד מספר 9 עומד על 195.55 מ"ר, בשתי קומות.

מוצע בנוסף לקיים בשטח של 195.62 מ"ר – על עורך הבקשה לצמצם את המוצע לשטח המותר.

הריסות:

על עורך הבקשה לסמן את הבינוי הקיים להריסה כמופיע בתשריט, תנאי הריסה יהא להוצאת היתר בניה כנדרש בהוראות התכנית.

הערות גרפיות:

הממ"ד המוצע מבוקש ללא גישה, יש למקם דלת לממ"ד.

לא ברור מדוע שונו מפלסי הבנייה, יש להתאים למפלסים כפי נספח בינוי במדויק.

יש להמציא תכנית מתוקנת הכוללת את כל ההערות טכניות שע"ג תכנית b.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/07/2024 - כז סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0486.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הכשרת בניין מגורים קיים והקמת שני בנייני מגורים חדשים סה"כ 12 יח"ד
מספר ועדה	2024/11
כתובת	אבו מאדי סמטה 17 1, בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להכשרת בנין מגורים הקיים ללא היתר ובניית 2 בנייני מגורים נוספים.

פורסמו הקלות התקבלה התנגדות בנושא הבעלויות.

לאחר שהוועדה שמעה אתה הצדדים מחליטה כדלקמן:

לטענה בנושא קניינים:

בין הצדדים קיים סכסוך קנייני.

אין מחלוקת כי המתנגד רכש דירה בבניין מהמבקשים והבקשה כוללת הכשרת דירה זו.

אך המתנגד טוען לעניינים קנייניים נוספים שאינם בסמכות וועדת תכנון ובניה.

לוועדה הוגשו תימוכין קנייניים לבקשה.

אין בהחלטה זו כדי לקבוע זכויות קנייניות והדרך פתוחה לצדדים להתדיין בנושא הקנייני בפני הערכאות המוסמכות לכך.

לטענה כי התכנית אינה משקפת את המצב הנכון בשטח:

על המבקשים להגיש תכנית המשקפת את המצב בשטח.

את הדירות הקיימות והגבולות הנכונים.

יש להציג את דירת המתנגד בהתאם לגבולות קיימים – 80 מ"ר וממ"ד.

תנאי להפצה לגורמים - אישור מח' הפיקוח על הבניה שהתכנית תואמת את המצב הקיים.

לטענה כי בגין ההקלות המבוקשות תיגרם החשכה של דירת המתנגד:

דירת המתנגד היא בקומה ראשונה ומרחק בין הבניינים הינו 6 מ' בהתאם לחוק הוועדה אינה צופה החשכה ופגיעה כתוצאה מאשור ההקלה ע"כ דוחה טענה זו.

הוועדה קובעת תנאי למתן היתר אישור מס רכוש של המבקשים

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים .

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית.

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 משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור מס רכוש של המבקשים בהתאם להחלטת הוועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/07/2024 - כז סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1987/0519.02
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת קרקע בלבד
מספר ועדה	2024/11
כתובת	הצפירה 19, קטמון הישנה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לשימוש חורג מתכנית, משימוש מגורים לגן ילדים.

הוועדה שמעה בקשב רב את סקירת עוד איתן פלג המייצג את כל המתנגדים, אשר סקר את ההליכים שהתנהלו בין הצדדים בעניין, כאשר המתנגדים מתגוררים בבנין הסמוך.

הוועדה התרשמה כי הגן גורם למטרדי רעש כאשר הילדים נמצאים בחצר, ישנם תביעות אזרחיות בבקשה ופסקי דין שניתנו.

הרעש בשעת הגעת ויציאת הילדים התברר כלא רלוונטי כיוון שהמבקשים הציגו שזה מתקיים מרחוב הצפירה ולא מרח' רות המקביל לבנין המתנגדים.

לעניין השימוש בחצר כשטח משותף ושאלת התימוכין הקנייניים- מצד אחד הוועדה מקבלת את טענות המתנגדים להעדר הסכמה פוזיטיבית אך יחד עם זאת מקבלת טענת המבקשים על כך שלא הוגשה התנגדות מצד דיירי הבנין עצמו, ובעל הנכס הצהיר שישנה חלוקה לא רשומה לשימוש בגינות בין הדיירים של הבנין.

הוועדה חושבת שהיות וכעת כבר ישנו רישום מלא לשנת הלימודים הבאה ואף 30 ילדים ברשימת המתנה, אזי סגירת הגן בפתאומיות תיצור בעיה לגבי ילדים אלו כאשר לא סביר למצוא מקום חלופי ולהכשירו תוך חודשיים.

בהתחשב בכך שהגן נמצא בפועל במקום משנת 2019 ובהתחשב במחסור הגדול בגנים באזור, בפגיעה במהלך השנים ובהליכים שהתנהלו, מחליטה הוועדה לאפשר למתנגדים להתארגן ליציאת הגן מהמקום עד סוף שנת הלימודים תשפ"ה.

הוועדה מאשרת את השימוש החורג עד לסוף שנה"ל תשפ"ה בלבד.

לעניין הפעילות בחצר, הוועדה מורה כי עד לסיום תקופת השימוש החורג לרבות בקייטנה, היציאה של הילדים לחצר תהיה בין שעה וחצי עד לשעתיים ביום ולא יותר מכך וזאת בהתאם להצהרת הגננת במעמד הדיון שהנה מקפידה על הלו"ז ופועלת ע"פ הנהלים, כאשר הילדים לא יצאו לחצר בשעות מנוחת הצהריים וגם לא בשעת פתיחת הגן.

ביתר שעות היום, הפעילות תתנהל בתוך המבנה כאשר יש להקפיד על חלונות ודלתות סגורים וזאת לצורך מזעור הרעש לשכנים.

הוועדה סבורה שיש בהחלטתה משום איזון נכון בין האינטרסים של הצדדים .

הוועדה פוטרת ממקומות החניה בהתאם לסמכותה עפ"י תכנית 5166 ב' סעיף 14.6.3 בהתחשב בכך שהילדים מגיעים מהסביבה הקרובה והגננת גרה בבנין וכן הוצג פתרון רציף העלאה והורדה.

טרם העברה לגורמים, יש לתקן הצגת השטחים המיועדים לשימוש חורג בהרמוניקה וזאת כשטח מוצע לשימוש חורג ולא שטח קיים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מחלקת הסדרי תנועה
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/07/2024 - כז סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1999/0519.04
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת דירה, תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/11
כתובת	רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל 16, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה כהרחבה לדירה קיימת הכוללת תוספת ממ"ד וניוד זכויות בניה מהמרתף לקומת קרקע כאשר טענת המבקשים שמדובר בקרקע סלעית שמקשה על חפירת המרתף.

הבקשה נדונה בוועדת משנה ב- 20/12/2022 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149.

בוצע פרסום חוזר, הפרסום כלל שוב את ההקלות שפורסמו בעבר רק בניסוח מדויק וברור יותר, פרוט ההקלות:

-חריגה מקו בניין קדמי לפי רוב הבניינים מצומת לצומת המאושרים בהיתרים.
-ניוד 12 מ"ר משטח עיקרי מאושר לדירה בקומה תת קרקעית לבניה בקומת כניסה.
-בניית ממ"ד בגודל נדרש לפי תקן הג"א והזנתו ממקום מאושר בתב"ע ב- 30 ס"מ.
-חריגה משלבי ביצוע לבניה רק בקומה תחתונה עם גמר מרפסת תקינה עם מעקה תקני,
לירידה לגינה, כי היא קיימת לכל דירות קומה א' ושאר הדירות בקומת כניסה.
-הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 19/10/2023, התקבלו 2 התנגדויות סה"כ מצד שכנים גובלים.

ההתנגדות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון הוקראה בפני הועדה ובנוסף נשמעו טענות הצדדים שהגיעו, כאשר יצוין שהמתנגדת גב' דוידיאן נפטרה והבת שלה לא הגיעה לדיון וכן נטען ע"י המבקשים שאמרה בפניהם שהבניה לא מעניינת אותה.

להלן התייחסותה לסעיפי ההתנגדות:

לעניין התימוכין הקניינים - בכניסה הסמוכה בנו הדיירים (4 דיירים) בניה דומה, על כן יש לראותם כמסכימים. כך שיחד עם החתימות שהוגשו קיימים 75% הסכמות מהבניין המהווים 50% מהכניסה.

בניה ע"ג גינה משותפת- כאמור לעיל הועדה רואה שיטת תימוכין קניינים מספקים כאשר הוועדה סבורה כי הניוד ראוי יותר מבחינה תכנונית לצורך התיישרות עם רוב הדירות בחזית זו ועל כן הוועדה מאשרת את הבקשה לניוד, בנוסף לא הגיע אף גורם המייצג את המתנגדת הרלוונטית (דוידיאן).

לענין החלונות בחזית צפון-מזרחית – התב"ע מאפשרת חלון למקלחת, כך שאותו ניתן לאשר.

לגבי החלון המוצע לחדר הגדול הצמוד, אזי הוועדה ראתה שמוצע חלון מספיק גדול בחזית הצפון-מערבית כך שניתן לוותר על חלון זה ולבטלו.

לסיכום, יש לבטל החלון הצפון מזרחי של החדר ולאשר החלון של המקלחת כמסומן בהרמוניקה שנידונה בוועדה.

לענין החפירה - הועדה מבהירה כי החפירה תהיה בליווי מהנדס שיבטיח את יציבות המבנה לפיכך ובהתאם לפירוט לעיל, הועדה מחליטה לקבל חלק מההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לתיקון הבקשה כאמור לעיל ובהתאם פירוט להלן.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת כניסה ופיתוח +0.00-

במפלס זה מבוקשת בניה החורגת מקווי הבניין הקדמי ע"פ התוכנית ובשונה מנספח הבינוי-בהתבסס על ההקלה "חריגה מקו בניין קדמי לפי רוב הביניים מצומת לצומת המאושרים בהיתרים"- הוצג פרוט לעמידה בתנאי זה, וכן פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

ההרמוניקה המתוקנת כוללת פירוט של סך זכויות הבניה אשר ניתן לממש עבור תת חלקה 3- בה מבוקשת תוספת הבניה כאשר חלק מהשטחים נידו מקומת המרתף, פורסמה הקלה מתאימה.

הבקשה תוקנה כך שמיקום הממ"ד הינו זהה לנספח הבינוי ובעתיד ניתן יהיה לבצע את הממ"ד לדירה מעל בהתאם לנספח הבינוי.

הוגש תצהיר מתכנן שלד שאכן מדובר בקרקע סלעית שלא מאפשרת חפירת מרתף כפי הבניה המאושרת בהתאם לנספח הבינוי.

שלביות ביצוע לפי סעיף 5.3.1:

הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל.

במפלס +3.00 מבוקש ריצוף גג עם מעקה בהתאם להוראות שלביות הביצוע בתכנית, כאשר יודגש שאיננו מיועד לשימוש כמרפסת גג בשלב זה, ע"מ שישמש כמרפסת על בעלי הדירה הרלוונטיים לבקש היתר בניה .

תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה.

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

	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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/07/2024 - כז סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2006/0767.03
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת ממ"ד ל-2 יח"ד קיימות. בתוספת שטחים ומחסנים.
מספר ועדה	2024/11
כתובת	מרדכי היהודי 7, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להקמת ממ"דים ל 2 יח"ד בתוספת שטחים, שינויים פנימיים ומחסנים כאשר במסגרתה מאחדים שתי דירות בקומת קרקע ומעבירים יח"ד אחת לקומת המרתף.

יש לחדד שבשינוי מהמצוין בחוות הדעת האגפית, מחלקת השימור לא אישרה את מיקום הממ"דים שהוצע ע"י המבקשים, אף דחתה אותם, כאשר נפלה טעות סופר בהקשר זה.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים כאשר המתנגדים חידדו במהלך הדיון שגם הם מעוניינים בממ"דים בעמודה צומחת היות וחדר מחוזק הנו פתרון פחות טוב ובאם תאושר הבקשה במתכונתה הנוכחית לא יוכלו להצמיח עמודה כזו היות וקומת קרקע הנה בבעלות המבקשים אשר כביכול יקבלו את הממ"ד שלהם כבר בקומת המרתף, מה שימנע מהמתנגדים ממ"ד צומח.

בנוסף הדגישו המתנגדים ששמירה כמה שניתן על הגינה, העצים וערכי השימור של הבניין הנו דבר חשוב מבחינתם, אישור הממ"ד יסתיר חלק ניכר מהקיר לשימור וכן יפגע שלא לצורך בחלק נכבד מהגינה והעצים.

המבקשים מנגד טענו שבוצע סקר עצים מקיף לשביעות רצון אגף שפ"ע, רוב רובם של הממ"דים המוצעים קבורים מתחת לאדמה כך שהפגיעה הנה מינימלית והם צריכים שני ממ"דים היות ומדובר בשתי יחידות דיור בבעלותם וזה עדיף על חדרים מחוזקים כאשר לטענתם עמודת ממ"דים תפגע יותר בערכי הבנין.

עוד טענו שהמתנגדים הוסיפו מקודם מעלית ותוספות שונות בדירותיהם כך שהבנין כבר לא דומה לבנין המקורי.

לנושא זה הגיבו המתנגדים שהם פעלו דאז בהתאם להנחיות השימור וזה עלה להם בהוצאות עצומות בשל כך.

לגבי הטענה לכך שהבקשה תגרום לפגיעה בפרטיות ולמפגעי רעש למתנגדים- הפתרון לעמודת ממ"דים ובנייתם בהינף אחד ימנע את הפגיעה בפרטיות ומפגעי הרעש כיוון שכולם מקבלים אותה בניה.

בנושא ההתנגדות לעקירת 2 העצים בחזית צפונית מערבית- אשר מסוככים על דירת המתנגדים ועקירתם פוגעת בערכי הטבע- התקבלה התייחסות ממחלקת שפ"ע בתאריך

14.2.2022: " עץ מס' 3 יהפוך לכריתה ולא לשימור. יש להגיש ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי.

במידה וייעקרו עצים מס' 5 ו-11 הפיצוי הנופי יגדל".

הפתרון שהוועדה החליטה עליו יצמצם את הפגיעה בעצים, כך שכביכול יהיה צורך בעקירה של פחות עצים כאשר כמובן שיש לעדכן את אגף שפ"ע בהרמוניקה המעודכנת וקבלת אישורם הסופי כתנאי להיתר.

לטענה לרעש שייגרם ע"י שימוש במרפסת מעל לממ"דים- טענה זו איננה רלוונטית היות והוועדה החליטה על פתרון שיבטל המרפסת המוצעת ובכך לא תיגרם מכך הפרעה למתנגדים.

-המתנגד חושש לפגיעה במבנה עצמו וביסודותיו כיוון שמדובר בבית ערבי עתיק- הבינוי יבוצע בליווי מהנדס ובתיאום מלא מול מחלקת השימור.

לאור האמור לעיל, סבורה הוועדה שלאור החשיבות למיגון לכלל הדירות בבניין ועל מנת שלא ייווצר מצב שזה נהנה וזה חסר, ומצד שני באם כבר פוצעים את הבנין אז פציעה בחזית האחורית שתשרת את כלל הדיירים והנה פחות נצפית, עדיפה על מיקום אחר.

על אף שמחלקת השימור דחתה את הבקשה לממ"דים והעדיפה חיזוק חדרים קיימים, הוועדה רואה שהפתרון הכי ראוי ונכון הנו עמודת ממ"דים שתשרת את כלל הדירות ותבוצע בהינף אחד או לחילופין שהפתרון המיגוני עבור כלל הדירות יהיה חיזוק חדר קיים.

לא ניתן לאפשר פתרון מיגוני מיטבי למבקשים ולמתנגדים פתרון פחות טוב, שעה שגם הם מעוניינים בפתרון של ממ"ד, כאשר עמודת ממ"דים במיקום המבוקש מהווה אילוץ ולא נכון יהיה תכנונית לאפשר הקמת ממ"דים עבור המתנגדים במיקום אחר.

לסיכום, הוועדה מחליטה שכלל והמבקשים עדיין ירצו פתרון של ממ"ד אזי יבצעו עמודת ממ"דים בהינף אחד יחד עם כלל דיירי הבניין כאשר כולם מצטרפים לבקשה הנוכחית או לחילופין תוך כדי קידום תיק מקביל ע"י המתנגדים, כאשר שני התיקים יהיו תלויים אחד בשני וזאת ע"מ להבטיח בניה בהינף אחד.

מיקום עמודת הממ"דים יהיה בפינה של הבניין כמסומן בהרמוניקה שנידונה בוועדה מה שמיייתר הצורך בשינוי ו/או שחזור החצר ההיסטורית וכן מתייתר השינוי שדרשו המבקשים במדרגות הגישה לקומת המרתף כך שיש לבטל השינוי המוצע במסגרתם.

על כן, מורה הוועדה כי הבקשה תתוקן כך שתוגש תכנית לעמודת ממ"דים מלאה הכוללת ממ"דים עבור כלל הדירות בעמודה כך שהדיירים הנוספים ליתר הדירות יצטרפו לבקשה הנוכחית וכן הבניה תבוצע בהינף אחד כך שלכולם יהיה פתרון מיגוני ראוי מצד אחד ומצד שני לא תהיה בעיה של תימוכין קנייניים.

לאור כך, הוועדה דוחה את הבקשה במתכונת המוצעת, לאחר הגשת הרמוניקה כאמור לעיל ובדיקתה ע"י הצוות המקצועי, היא תובא לדיון נוסף בוועדה.

מהמיותר לציין שהמבקשים יצטרכו לעדכן את השינויים בחלוקת הדירות הפנימיות שביקשו ע"מ שכל דירה מהדירות שלהם תקבל ממ"ד במסגרת העמודה שהחליטה לגביה הוועדה.

לעניין גודל המחסנים המבוקשים- שטח כל מחסן מוגבל ל- 8% משטח הדירה כנדרש, כאשר במסגרת ההרמוניקה המתוקנת יש לשמור על הצגת תכנית צל ליתר הדירות עם הבטחת כניסה עתידית מהמדרגות המשותפות וגובה מחסן לא יעלה על 220 ס"מ.

נוספה תוכנית צל למחסנים עבור דירות 3 ו-4 כאשר הגישה למחסנים אלו מגרם המדרגות המשותף, במידה ומיקום המחסנים ישתנה בעקבות התיקונים הנדרשים, הנושא ייבחן מחדש.

הערות ע"ג ההרמוניקה שנידונה בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי.

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.

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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שפ"ע לביצוע תשלום הפיצוי הנופי.
	אישור שפ"ע ליש להגשת ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי.
	אישור שירותי הכבאות
	אישור סופי של מחלקת שימור.