

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/07/2024 - יט תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2006/0148.02
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שימוש חורג מתכנית ממגורים לאכסון תיירותי ותוספת שטחי שירות לממ"מ
מספר ועדה	2024/14
כתובת	זאב ז'בוטינסקי 19, טלביה/המוגרבים

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא שלימו שחורג ממגורים לאכסון תיירותי ותוספת שטחי שירות עבור עמודת ממ"קים בחזית אחורית.

הוועדה שמעה פעם נוספת את טענות הצדדים (שמעה בעבר את ההתנגדויות שיוצגו ע"י עו"ד שירין ברגותי).

מתקיים דיון נוסף בפני הוועדה על מנת לקבל החלטה בעניין עמודת הממ"קים.

השימוש החורג מבוקש כגישור לקראת אישור תכנית.

עו"ד אורי לומברוזו ב"כ המבקש הצהיר כי מבוקש שימוש חורג כך שבמידה והתכנית לא תאושר יהרסו עמודת הממ"קים וישבו את המצב לקדמותו.

לטענה של רעש ומטרד בזמן הבניה - הוועדה דוחה את ההתנגדויות שעיקרם חשש למטרדי רעש ולכלוך בזמן הבניה.

לטענה של מערכות המיזוג – הוועדה מחליטה כי מערכות המיזוג יהיו בתוך המבנה שיהיה הולם מבחינה ויזואלית ומינימום רעש, תנאי להפניה לגורמים יהא אישור יועץ מערכות מיזוג והצגת המערכות בהרמוניקה לגורמים.

לטענה כי הפתחים הקיימים במבנה כיום אינם תואמים את המוצע בבקשה – תנאי להפניה לגורמים יהא המצאת דו"ח פיקוח לצוות המקצועי לעניין הפתחים הקיימים בפועל באם קיימים בהרמוניקה המוצעת.

לטענה לשימוש קומת המרתף לצורך המלון בשונה מהמותר – קומת מרתף הקיימת הינה משמשת מעבר עפ"י היתר קודם.

לעניין ההתנגדויות של בנין ז'בוטינסקי 21 על עמודת הממ"קים שהיא קרובה לבתיהם - לאחר בדיקה הובהר כי המרחק הוא כ 8 מ' וזהו מרחק סביר.

הוועדה מאשרת שימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

הוועדה מאשרת את בניית עמודת הממ"קים כאשר תנאי להיתר הוא הפקדה בפועל של

תכנית המשנה ייעוד בהתאם להחלטה מתאימה של הוועדה המחוזית.

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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור סופי להשלמת דרישות מחלקת הסדרי תנועה לתשלום קרן חניה
	• במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור חוזר.
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. נספח הפרטים יכלול פרטי הבניה המק
	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.
	יש להטמיע בהרמוניקה צילומים ברורים של כל חזיתות הבניין כולל תאריך הצילום
	הפקדה בפועל של תכנית המשנה ייעוד בהתאם להחלטה מתאימה של הוועדה המחוזית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/07/2024 - יט תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0413.01
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה על גג קיים
מספר ועדה	2024/14
כתובת	יצחק טוניק 18 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה בקשב רב את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה לבחינה משפטית אם ניתן לראות בבקשה זו כבקשה להיתר שינויים לגבי ההיתר שהוצא למרפסת בקומה ג'.

הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/07/2024 - יט תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0437.03
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בניית מרפסת בחזית דרומית
מספר ועדה	2024/14
כתובת	שד משה דיין 5, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מרפסת זיז בחזית הדרומית בקומה א' בעומק של 1.50 מ' וברוחב 2.45 מ'.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים והוקראה בפניה ההתנגדות של מר שלומוב, מחליטה הוועדה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את המרפסת במיקום שונה. המרפסת תוסט לחלק הדרומי (לכיוון מערבי) עד קצה הנישה הקיימת כמסומן בתכנית a בצבע ירוק.

הוועדה קובעת כי מאחר שמדובר בחזית צידית אין צורך במרפסת דמה.

לטענה לחשש מרעש ומטרד בזמן הבניה – הוועדה מורה על ביצוע העבודות בהתאם להוראות הדין תוך גרימת מטרד מינימלי למתנגדים.

לטענה להחשכת דירת המתנגד – נטען שקורה היקפית (מרפסת דמה) לא תחשיך את הדירה למתנגד כאמור, הוועדה מורה על הסרת קורה היקפית (מרפסת דמה מהבקשה).

על עורך הבקשה לסמן את הסגירה הקיימת של המרפסת הקיימת בחזית הצפונית בדירת המבקשים להריסה כתנאי להיתר, ולהגיש הרמוניקה מתוקנת בהתאם.

על עורך הבקשה לסמן את כל הבינויים הקיימים בבניין בתכניות חזיתות וחתכים בין שבהיתר ובין שאינם בהיתר, כל בינוי שאינו בהיתר יסומן בצהוב עם המלל "להריסה לא בהיתר זה" וזאת שההרמוניקה לא תציג מצג שווא.

בהתאם להצהרת המבקשים, מחליטה הוועדה כי בינוי המרפסת מעל גג הרעפים של המתנגדים, במידה ויגרם נזק למתנגדים הוא יתוקן על ידי ועל חשבון המבקשים.

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

חו"ד אדריכלית:

את מעקה המרפסת יש להנמיך כפי המסומן ע"ג הרמוניקה .

יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונס' למרפסות זיז .

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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 טרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/07/2024 - יט תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0576.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה מעל בניין קיים, והוספת אגף חדש, המהווים תוספת של 6 יח"ד על הקיים.
מספר ועדה	2024/14
כתובת	אגריפס 95, מחנה יהודה

החלטת הוועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

הבקשה היא לבניית קומה נוספת וקומת גג רעפים מעל שתי הקומות הקיימות, המהוות שתי יח"ד חדשות, הריסת המבנים האחוריים, ובניית אגף חדש בן שלוש קומות וקומת גג רעפים בחלק הדרומי של החלקה, ובו ארבע יח"ד חדשות ותוספת מוצעות מרפסות זיז בחזיתות דרומית וצפונית.

הבקשה נדונה בוועדת משנה ביום 20.12.2022 ואושרה על ידה בתנאים.

לפני הוצאת ההיתר התברר כי קיים בצד דרומית (אחורית) של המגרש קמרון, הקמרון לא הופיע בבקשה להיתר.

מאחר ובדיונים שקדמו בתיק הוועדה לא נתנה את התייחסותה בהחלטותיה לדחיית מחלקת השימור על הריסת הקמרון, הוועדה התבקשה לקיים דיון בשאלת הקמרון אשר עפ"י חו"ד מחלקת השימור ועפ"י חו"ד משפטית הוראות התב"ע קובעות כי יש לשמרה.

לדיון הוזמן עו"ד שרון אבני ב"כ המבקשים.

עו"ד אבני טען כי בשלב זה לוועדה אין סמכות לבטל את החלטתה מיום 20.12.2022 ובכל מקרה לאור דוקטרינת הבטלות היחסית לא נכון לעשות כן.

לטענתו, המשמעות של שימור הקמרון היא הפחתת 2 יח"ד מהפרויקט.

הוועדה בחנה בכובד ראש את הטענות שהובאו בפניה.

הוועדה כי ציינה כי לאור העובדה שכבר החליטה לאשר את הבקשה בתנאים ולטענת המבקשים הם הסתמכו על החלטה זו ושינוי מצבם לרעה, נכון במקרה זה לתת לתכנית את הפרשנות לפיה הקמרון בחזית דרומית (אחורית) אינו מחויב לשימור.

הוועדה שמעה את דברי עו"ד ליבמן שיש בהם טעם רב, לפיהם בנספח התבע נאמר "קומת קמרון קיימת לשימור" כך שהפרשנות הלשונית הנכונה היא כי יש לשמר את הקמרון.

יחד עם זאת, בהתחשב בכך שהתבע לא ציינה מפורשות את הקמרון במסגרת הוראות השימור ובמיוחד בהתחשב בכך שהוועדה אישרה את הבקשה והיזם טוען כי הסתמך עליה, הוועדה מעדיפה את הפרשנות לפיה אין חובה שלמר את הקמרון בחזית דרומית (אחורית).

לאור האמור הוועדה מחליטה להותיר את החלטתה מיום 20.12.2022 על כנה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	אישור חברת החשמל
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
כן	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	יש להגדיר את הערכת הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר בניה, מיקום ריכוז חומרי בניה והכלים
	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית
כן	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית
	אישור רשות העתיקות
	אישור מחלקת השימור במידה והבקשה תאושר ע"י הוועדה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	חו"ד מחלקת גננות על העצים המיועדים לעקירה. במידה ומדובר בעצים בוגרים יש לפרסם בגין העקירה