

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2002/0128.10
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/15
כתובת	קויפמן יחזקאל 13, רמות

החלטת הוועדה

לדחות את הבקשה

הבקשה היא להרחבת מרפסת זיז קיימת.

המיקום הוא בהתאם לתב"ע שמייעד מיקום זה למרפסת גג אך במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת זיז מאחר והדיירים מתחת למבקשים טרם מימשו את הבינוי מכוח התב"ע.

פורסמו הקלות בנדון גם לעניין אי עמידה בהינף אחד.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה

הוועדה סבורה כי לא נכון לקרות את החלק הקטן הלא מקורה הקיים במרפסת הסוכה של המתנגדת.

לוועדה שיקול דעת אם לאשר את ההקלה מהינף אחד והיא מחליטה שלא לאשר אותה לאור הפגיעה והקירוי של כל סוכת המתנגדת ולאור זאת כי למבקשים קיימת מרפסת סוכה בשטח גדול יותר מדירת המבקשים.

מובן כי כאשר תתבצע בניה עפי התב"ע ללא הקלות לא תהיה מניעה לבנות מעל מרפסת גג מעל דירת המתנגדת

הוועדה סבורה שיש בהחלטתה זו משום איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים וע"כ דוחה 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	
חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות 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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0106.02
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הכשרת בניה קיימת בהתאם לתב"ע 63537
מספר ועדה	2024/15
כתובת	ישראל בן זאב 6, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להכשרת בניה קיימת בהתאם לתב"ע 63537

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוועדה מאשרת את הבינוי המוצע מאחר והבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי.

הוועדה קובעת שמילוי ואיטום השטח הקיים בעבירה יבוצעו עפ"י התב"ע

כאשר תנאי להיתר אישור מח' הפיקוח על איטום ומילוי עברית הבניה בהתאם להוראות התכנית.

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
	אישור רשות העתיקות
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	אישור הפיקוח על הריסת החלק המסומן בצהוב
	אישור הפיקוח על השטח האטום שבוצע כנדרש

	אישור מחלקת שפ"ע
--	------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0034.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת תחנת מיישורים עבור הקו הכחול של הרכבת הקלה במקטע 23- דרך חברון
מספר ועדה	2024/15
כתובת	דרך חברון , תלפיות מזרח שדרות עין צורים

החלטת הועדה

להתלות את היתר הבניה

לענין ההתנגדויות -

לא הגיעו לדיון. לאחר שהוועדה קראה את מכתבי ההתנגדות ושמעה את המבקשים הוודה החליטה לאשר את הבקשה להקמת חדר המיישורים במימדים שונים מהמאושר בתכנית וללא תוספת / הגדלה של החדר וזאת בעקבות דרישות היועצים השונים והצורך להשאיר מעבר להולכי רגל.

יצוין כי התכנית מאפשרת תזוזה של חדר השנאים תוך ידוע הציבור כפי שנעשה בבקשה. השינוי שהוצע אינו מתקרב לבנין המתנגדים יותר מאשר הקרבה שאושרה בתכנית אלא משנה את תצורת החדר.

הוועדה מציינת כי הבקשה המאושרת כיום הינה רק בקשה להקמת החדר ולא להצבת המתקנים בו וכי בעת הנחת חדרי השנאים תעשנה מדידות רעש ובמידה ותהיה חריגה יומצא פתרון אקוסטי עבורו.

קווי בנין:

התכנית אינה תואמת נספח בינוי לעניין קווי בנין.

המבנה מתוכנן פולש לתא השטח הסמוך-4715 המסומן בתכנית כייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. ייעוד שצ"פ (אינו משתנה מתכנית זו).

הבקשה פירסמה שינוי במיקום מבנה הנדסי לא כהקלה, אלא לפי סעיף 4.1 ד.8 של הוראות התוכנית.

פורסמה הקלה בנוסח: חדירה לשטח המוגדר כ"תכנית מאושרת אחרת", שייעודו אינו משתנה לפי הוראות תכנית זו. בייעוד שצ"פ בתוך תחום התכנית ובמרחק שאינו עולה על 50 מ מתא השטח - מבנים הנדרשים כחלק מעבודות התשתית לרק"ל.

ד-8- הועדה המקומית, לאחר תאום עם הגורם המוסמך, רשאית לאשר הסטה העולה על 10 מ' ובלבד שההסטה לא תעלה על 50 מ' מגבולות תא השטח בו מסומן המתקן ההנדסי, לאחר פרסום לציבור באופן דומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה לעניין הקלה. ההסטה כאמור לא תחרוב מגבולות התוכנית.

שימושים:

תא השטח מוגדר כדרך מוצעת ומסומן בתשריט מתקן הנדסי. (תשריט מוצע גליון 11 מתוך 19)

שימושים המותרים בדרך מוצעת:

4.1.1 כאמור בסעיף

השימושים המותרים עפ"י התב"ע בסעיף 4.1.1. ה': מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים: חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם מתקני מיתוג וכו'

אין מניעה לאשר.

שטחים:

שטחים המותרים עיקרי מעל הקרקע: 380 מ"ר. מוצע: 0

שטחים המותרים עיקרי מתחת הקרקע: 0 מוצע: 244.91 מ"ר.

יש לשנות בחישוב שטחים לעיקרי.

הערה ד' בטבלת שטחים: בכל תאי השטח למיתקנים הנדסיים תותר העברת שטחים מאושרים מעל הקרקע אל תת הקרקע במידה והמבנה יתוכנן מתחת למפלס הקרקע.

הערה 4 לטבלה: זכויות הבניה האלה כוללות גם את זכויות בניה לצורך העתקת חדר טרפו של חברת חשמל.

אין מניעה לאשר.

מספר קומות:

מספר קומות המותרים מעל הקרקע: 1 מוצע: 0

מספר קומות המותרים מתחת לקרקע: 1 מוצע: 1

אין מניעה לאשר.

התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

טכני:

יש לשנות את החישוב שטחים לעיקרי.

יש לתקן עפ"י תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	1969/0107.03
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בקשה לבניית ממ"דים, תוספת שטח עיקרי בהקלה, ומרפסת
מספר ועדה	2024/15
כתובת	שד לוי אשכול 44, רמת אשכול

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

2 ההתנגדויות הוגשו על ידי בני זוג משפחת סוננבליק.

מר סוננבלום התייצב לדיון והוקראה ההתנגדות של גב' סוננבליק שלא התייצבה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

לטענת המתנגדים כי מדובר על בינוי שמתחיל לצמוח בקרקע בקומת העמודים והוא גם יכער את אזור הכניסה לבניין וגם יצמצם את שטח הגינה, הוחלט כדלקמן – מדובר בחצר גדולה והיקפית סביב הבניין, הוועדה סבורה שבאיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לאשר את הבקשה. הוועדה רואה חשיבות רבה במיגון דירות ובבניית ממדים.

באשר לטענה בנוגע לעומק המרפסת, הוועדה בחנה את טענת המתנגדים והיא סבורה כי העומק המוצע אינו מהווה פגיעה כלשהי, הן בהיבט החזותי והן בהיבט התכנוני. עוד יצוין כי נראה שבסביבה אושרו מרפסות בעומק דומה. יודגש כי דירת המתנגד אינה מצויה באותו צד או עמודה של דירת המבקש ועל כן לא נגרמת כל פגיעה בו בהיבט התכנוני.

באשר לטענה הנוגעת לתכנית הצל שהוגשה, מדובר בבניין מורכב ומדורג. הבקשה שהוגשה לעמודת ממדים הנוכחית נמצאה ראויה לאישור ואינה בעלת השפעה על העמודות האחרות. תכנית הצל המוצגת היא בגדר תכנית רעיונית בלבד שאינה מחייבת. באם יוגשו בעתיד בקשות לממדים לעמודות האחרות יהיה אז המקום לדון באופן פרטני בתכנון.

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתיקונים בהתאם לתכנית ב

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0202.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת 21 יח"ד ע"י הרחבת בניה ובניה חדשה עפ"י תב"ע נקודתית 0530485-101 ללא הקלות בהתאם לסעיף 13 להוראות תמ"א 38
מספר ועדה	2024/15
כתובת	שמואל הנגיד 27, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להכיר בבקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38

מוצעת חניה מחוץ לגבולות המגרש, החניה תוחזר לחניון המקורה עם שינוי ברמפת הכניסה לחניון כאשר תנאי להיתר אישור הסדרי תנועה ומחלקת

מבני ציבור לשינוי.

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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
כן	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי

כן	מילוי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת שימור
כן	תנאי להעברה לגורמים- אישור חיזוק מבנים מושלם
כן	מילוי תנאים שנרשמו ע"י אדריכל העיר
כן	תנאי להיתר בניה הינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת ואין חשש לפגיעה
כן	אישור סופי של מחלקת מבני ציבור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2008/0761.09
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים עבור קומות החניה ותוספת של 5 יח"ד, גן ילדים ובית כנסת.
מספר ועדה	2024/15
כתובת	0 , רמות מתחם שכטר שכונת רמות

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

לצורך הגשת תוכנית מתוקנת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0488.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מגדל מגורים בן 11 קומות, 69 יח"ד. טיפוס B
מספר ועדה	2024/15
כתובת	, הולילנד מתחם הולילנד טיפוס B

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לא ניתן לתכנן מחסנים ע"ק- יש לבטלם.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום 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
	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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור חברת חשמל לגבי חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה לגבי חדר הטרפו

	קבלת חו"ד האגף למבני ציבור באשר לצורך בהקמת הבינוי במגרש 5 במלואו או חלקו
	יש לחזור לקבלת אישור סופי מח' שפ"ע
כן	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה
	אישור סופי אד' העיר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0489.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין מגורים בן 12 קומות, 75 יח"ד. טיפוס B1-מגרש מס' 15.
מספר ועדה	2024/15
כתובת	הולילנד מתחם הולילנד טיפוס B1

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

:

לא ניתן לתכנן מחסנים ע"ק- יש לבטלם.

חריגה בשטחי מרפסות- יש לצמצם

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום 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
	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, 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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור חברת חשמל לגבי חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה לגבי חדר הטרפו
	קבלת חו"ד האגף למבני ציבור באשר לצורך בהקמת הבינוי במגרש 5 במלואו או חלקו
	יש לחזור לקבלת אישור סופי מח' שפ"ע
	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה
	אישור סופי אד' העיר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0238.00
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר לבניית תחנת טרנספורמציה בשצ"פ לשני שנאים תת"ק מס" הזמנה חח"י: 301092280
מספר ועדה	2024/15
כתובת	רש"י , מקור ברוך רחוב רש"י

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

לצורך מסירת הודעות לדיירים טוענים שלא קיבלו הודעות בשל הפגנות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	1996/0964.09
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדיירי העמודה, תוספת ממ"ד, מרפסות ומחסנים, 5% השלמת גג
מספר ועדה	2024/15
כתובת	דברי חיים 19, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בהמלצת האגף מפורט מהם התיקונים הנדרשים, במידה ויידרש עורכת הבקשה תשב מול ר"צ.

ניתנו אישורי מחלקות וצריך לבחון אותם מול התכנית שנבחנה.

החניה המקורה יוצאת מקו בנין צידי ולכן צריך לצמצם ל- 10% בכפוף להוכחת שטחי שירות נותרים, ראה סעיף קווי בניין מטה.

מבקשים מחסני לא תואמי תב"ע – ע"ב נדרשת להוכיח שלדירות המבוקשות אין מחסנים וכן להמציא שטחי שירות ותרים מהתב"ע למחסנים, ראה סעיף מחסנים מטה.

השלמת דירת גג יש להשלים תכנית צול ולהראות חלוקה ראויה, ראה סעיף השלמת דירת גג מטה.

לעניין המרפסות הכלואות ב-3 קירות יש להראות פרט ניתוק של 60 ס"מ כולל חתך נקודתי ע"ג ההרמוניקה.

קווי בניין:

חניות החורגות מקו בניין צפוני מערבי בשיעור של 1.2 מטר – על עורך הבקשה לצמצם עומק חריגה לכדי 10% מהמרווח. 3.07 מ' (מרווח עפ"י נספח) * 10% = 0.31 מטר. יובהר כי פורסמה הקלה עבור הממ"ד החורג מקו הבניין.

5% השלמת דירת גג:

עורך הבקשה נדרש:

- המצאת תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו, יש לקבל חתימות פוזיטיביות או לחילופין לבצע משלוח הודעות.

- לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה.

- לחשב שטח יחסי להשלמת דירת גג.

חניות:

את החניות במפלס +0.00 יש לחשב תחת מניין שטחי שירות מוצע, בכפוף להוכחת שטחי שירות נותרים יחסיים ובכפוף לעמידה בתקנות בנייה במרווחים. (כמפורט בסעיף קווי בניין).

מחסנים:

- לא ניתן לקבל מכוח 8%, את שטח המחסנים יש לחשב מכוח יתרת שטחי שירות המותרים.

יש להוכיח כי למבקשים אין מחסן כלל בבניין.

- עבור מחסן ניתן לאפשר חלון רפפה אחד במידות של 60/80 ס"מ.

- ככל וימצאו שטחים למימוש יש לתאם את המחסנים עם ר"צ.

מרפסות זיז:

יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

בחינה עיצובית:

- עבור התכנון המוצע נדרש אישור ראש צוות שכן מבוקש בשונה מנספח מאושר.

- על עורך הבקשה להראות על כל החזיתות ותכניות את הבינוי הקיים בפועל בין שבהיתר ובין שאינם בהיתר (שאינם בהיתר יש לסמן בצהוב להריסה לא בהיתר זה) בכדי שהתכנית לא תהווה מצג שווא.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0036.03
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן, פיתוח שטח
מספר ועדה	2024/15
כתובת	נתיב המזלות 45, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ניתן לאשר/ לתקן:

את הרחבת הבנייה מכוח שטח עיקרי בסך של 5.31 מ"ר.

ממ"ד מוצע.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית א.

לא ניתן לאשר:

את המחסן המבוקש.

בחינת מחסן:

מאחר ושטחי הבנייה בתכנית 3340 א' הינם מרביים (עיקרי בנוסף לשירות) לא ניתן לאשר את שטח המחסנים מעבר לסך הזכויות, גם לא על ידי פרסום הקלה ויש לכלול את שטח המחסן כנגזרת של נתון השטח המותר.

מיקום המחסן אינו מקובל שכן מבוקש בגישה חיצונית ישירה. לא ניתן לאשר מחסנים שאינם בגישה ישירה מחדר המדרגות המשותף.

ע"ג ההרמוניקה מציג עורך הבקשה 6 מחסנים קיימים ללא שיוך ליח"ד – כמספר יח"ד

בבניין. מכאן, נראה כי מדובר במחסן נוסף ל"ח"ד. לא ניתן לאשר מחסן שני ל"ח"ד. על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2003/0554.03
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה עפ"י תב"ע 101-320143
מספר ועדה	2024/15
כתובת	רייכמן 15, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0261.00
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת המכון למתמטיקה ופיזיקה - בניין קפלון - האוניברסיטה העברית ירושלים
מספר ועדה	2024/15
כתובת	קמפוס גבעת רם 0 , גבעת רם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

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
כן	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
כן	אישור משרד הבריאות
	"מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי".

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0472.01
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2024/15
כתובת	י. אלפסי 16, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת 2 מרפסות זיז לא מקורות בחזית הדרומית בקומה ב' בבניין קיים ותוספת מרפסת זיז לא מקורה נוספת בחזית המערבית בקומה א'.

התכנית תוקנה עפ"י החלטת וועדה קודמת.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

2 המרפסות בחזית דרומית בקומה ב' יצומצמו למידות של רוחב 5.83 מ' ועומק של 1.60 מ' נותר עבור כל מרפסת, באופן שיאפשר לקומה מתחת לבנות מרפסות סוכה באותה חזית.

עורך הבקשה נדרש בהטמעת תכנית צל למרפסות סוכה לקומה א'.

לטענה לעניין העיצובי -התקבל אישור מחלקת השימור.

הוועדה סבורה כי המרפסות ראויות וכי יש בהחלטתה משום איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים.

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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0446.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מדרגות, גשרון ומעלון לשיפור נגישות + שינוי בפתח לפתח נגיש ושינויים פנימיים
מספר ועדה	2024/15
כתובת	הצבי 4, רוממה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבדיקת נושא ידוע הגופים הציבורים לפי סעיף 149, סעיף קטן א'(2)(ב') על שינוי במונומנט עם עו"ד דני ליבמן הובהר כי מאחר והחלון בו מוצע השינוי לדלת היה בעברו דלת מקורית, וזאת עפ"י בדיקת מחלקת השימור.

החזרת הפתח לדלת מחלון אושר ע"י וועדת שימור, עו"ד דני ליבמן ומחלקת השימור.

על כן, אין צורך ביידוע הגופים ציבוריים.

שטחי בניה:

מוצע מעבר "פתוח לשמיים" בשטח של 20.41 מ"ר – מאחר ומוצע מעבר ללא קירוי – "פתוח לשמיים" לא נדרש בחישוב זכויות הבנייה, אלא בחישוב שטח מרוצף, לצורכי אגרות בלבד – על עורך הבקשה לתקן בהתאם.

הערות גרפיות:

יש לתקן ליקויים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור מכון התקנים
	תשלום אגרת בניה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור משרד הבריאות
	תיקון כל הליקויים במבנה בהתאם לחו"ד של מהנדס 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 למחלקת השימור .
	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0346.02
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימת בקומת הגג, חדר מחוזק ותוספת מרפסות
מספר ועדה	2024/15
כתובת	שד משה דיין 55, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה:

הרחבת בנייה:

עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 29.33 מ"ר, מבלי שהוכלל חדר המדרגות.

על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף.

על עורך הבקשה להכליל "עובי קירות מוצע" שהוצג בבקשה, בתוך תחום ה- 30 מ"ר, המותרים.

בחינת מרפסת זיז:

עומק:

מרפסת זיז בעומק של 2.0 מטר. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש – על עורך הבקשה לצמצם לכדי עומק של 1.5 מטר או לחילופין, יבצע פרסום לעניין עומק מרפסת הזיז.

בחינה עיצובית:

על עורך הבקשה להציג פרט מעקה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	1990/0812.04
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/15
כתובת	חיים גבריהו 17 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה:

את השטח העיקרי בסך של 2.32 מ"ר, יש להפוך למניין שטחי שירות מכוח תקנות עבור מבואה לממ"ד.

על עורך הבקשה לתקן שטחי בנייה.

בחינה עיצובית:

מוצע ממ"ד במיקום כפי תכנית צל מאושרת בתיק רישוי מספר 1990/812.02, הגם שחופף את הממ"ד הקיים מלמטה.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הטכניים שמסומנים ע"ג ההרמוניקה - חתך א-א וכן בחזית מזרחית. בחזית דרומית יש להציג את הרחוב העליון.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a .

יש לסמן במרוסק קו בניין כפי המקובל.

בחזית המזרחית יש להציע מבואה בעלת קירות אטומים.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0359.01
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הנמכת אזור פינת משפחה בשתי מדרגות והנמכת קומות המרתף שמתחת, סגירת חצר אנגלית, הגבהת פיר מעלית ותוספת חלון באחת החזיתות.
מספר ועדה	2024/15
כתובת	שד מגנס 5, רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה שינויים מהיתר קודם מספר 2021/359.00 כאשר השינוי המבוקש מהווה סטיה נכרת לעניין גובה בניה וכן הגבהת חדר המדרגות למעלון נדרש להסיר אלא להציע רק לאזור המעלון בלבד בגובה מינימלי וכן להמציא אישור איכות הסביבה על סגירת חצר אנגלית

מס' קומות/גבהים:

מותר עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2(ג)(1) תותר 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, סעיף(ג)(2) מספר הקומות בכל חתך הבניין יהא בהתאם למספר הקומות שנקבע לאזור".

עפ"י נספח בינוי מס' 3 המחייב לעניין מס' קומות מותר 5 קומות בכל חתך כאשר הקומה החמישית בנסיגה.

מס' קומות קיים: 5 קומות מעל 2 קומות מרתף

מוצע בבקשה, קומת מרתף 1-, מפלס -3.41:

בבקשה המוצעת אין תוספת קומות אך ישנה הנמכת חלק מקומת המרתף מפלס -3.41- כאשר הנכת הקומה מהווה אזור בקומה שהינו 3.75 ברוטו < 3.50 ברוטו המותר בתוכנית

כאשר גובה בניה הינו סטיה נכרת וע"כ חריגה בגובה הקומה מהווה סטיה נכרת – על עורך הבקשה להציע בינוי שגובה בכל הקומה לא יעלה על 3.50 מטר

מעלית / מעלון:

עורך הבקשה להציע הגבהה רק במבואה מהיציאה וממעלית ומחדר מדרגות ולא הגבהה לחדר המדרגות לכדי גובה המינימלי הנדרש

חצר אנגלית:

קומת מרתף 1-, מפלס 3.41:-

חזית מזרחית:

סגירת חצר אנגלית המאושרת בתיק מספר 2021/359.00 – נדרש להמציא אישור איכות הסביבה על סגירת חצר אנגלית היות וישנה נגיעה בקרקע - על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון

אישור איכות הסביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה היות וישנה סגירה של חצר אנגלית המאושרת מהיתר קודם

חוות דעת תכנונית:

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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2009/0415.07
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לקומות ה" ו-ו" לחזית דרומית ומרפסת בקומה ה"
מספר ועדה	2024/15
כתובת	דברי חיים 17, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

הבקשה מבואת לאישור חלק מהבקשה היות ומוצע בינוי זיזי כאשר עפ"י הנחית האגף לא ניתן לאשר בינוי זיזי וכן יש לצמצם את מרפסת הזיז שיוצאת מהבינוי הזיזי

מלבד זאת ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג לאחר צמצום החלק המוצע מעל הבינוי בזיז

ככל ועורך הבקשה יציע מעטפת לבינוי הזיזי בקומות מתחת הבקשה תופנה לגורמים ללא צורך בוועדה נוספת

שטחי בניה:

אך בבחינה נראה כי הבינוי המוצע בקומה ה' מפלס +15.00 הינו זיזי האומנם פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע אך עפ"י הנחיית המחלקה לא ניתן לאשר בינוי בזיז

-על עורך הבקשה להסיר את הבינוי הזיז בקומה ה' מפלס +15.00 מהבקשה וכן את הבינוי בקומה ו' מפלס +18.00 בחלק הזיזי

או לחילופין להציע ל-2 הקומות מתחת מעטפת הכולל חתימה פוזיטיבית של הדיירים

מרפסת זיז:

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת ע"מ שתצא מהבינוי הקיים בלבד

מרפסת גג:

על עורך הבקשה להמציא יתרת שטחים מהתב"ע למרפסת זו או לחילופין להציע פרט ניתוק ע"י אדנית ע"מ שלא יהיה מרפסת בין 3 קירות

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	1972/0739.04
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ותוספת 8 יח"ד חדשות, 25 יח"ד קיימות, סה"כ 33 יח"ד מכוח תב"ע
מספר ועדה	2024/15
כתובת	החשמונאים 17, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לאישור בתנאים. עורך הבקשה תיקן את הנדרש ע"פ הנחיית ר"צ והרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0274.01
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה לתוספת יח"ד 1
מספר ועדה	2024/15
כתובת	גבעון 11, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע "שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית 3839" גם "הגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי" כמספיק, כדיעבד.

אישור שימור:

התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 17/01/2023 כאשר התוכנית אינה תואמת במדויק את התוכנית המוצעת - על עורך הבקשה כתנאי להפניה לגורמים להמציא אישור מחלקת השימור לתוכנית המעודכנת.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות והוסרו.

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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תנאי להיתר תשלום קרן חניה עבור 1/2 מק"ח בהתאם לתב"ע 3839

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0253.02
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, ממ"ד
מספר ועדה	2024/15
כתובת	הזית 1, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז בהרמוניקה.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה:

- להסיר את החלון המוצע בחזית המערבית (כיוון דרום).

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0148.01
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הפיכת מבנה מגורים למבנה ציבור ותוספת קומה עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2024/15
כתובת	דוד ילין 5, זכרון משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הסדרי תנועה/חניה:

המבנה הוא לשימור מחמיד צמוד לרכבת הקלה.

מדובר בפנימייה לבנות שמגיעות ללא מכוניות ולכן הוועדה פוטרת ממקומות חניה .

שטחי בניה:

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י ההוראות אך בבדיקה מול ההיתר האחרון מספר 2015/148.00 נמצא חוסר התאמה לקיים בהרמוניקה -על עורך הבקשה לחשב את השטחים כנדרש ולבצע התאמה מול ההיתר מס' 2015/148.00 ולחשב כל פונקציה כנדרש בקוד המתאים בחישוב שטחים .

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות כעיקרי מרפסות מוצע.

נוהל בקרה הנדסית:

התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ע"י ירון שמעוני שחם בתאריך 21/12/2023 – על עורך הבקשה להמציא הבהרה ע"י הגורם המאשר את הבקרה הנדסית האם החיזוקים בקומות הקיימות הינם קיימים כפי המופיע באישור שימור כתנאי להפניה לגורמים

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג

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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0341.01
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים עיקריים וממדים + תוספת 5 יח"ד ב-2 קומות עפ"י תכנית 9988
מספר ועדה	2024/15
כתובת	בנימין מטודלה 4, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור "בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 3 קומות וחצי תוספת של שתי קומות וחצי" כמספיק, בדיעבד גם לעניין סעיף ה(1) (ו'): "תתאפשר גמישות בקווי הבניין לצורך תוספת לבניינים לשימור בנוסף לגמישות המתאפשרת לצורך שימור עצים ותיקים (סעיף 4.1.2 ה.1.א) וזאת בכפוף לפרסום הקלה ולשימוע בשלב ההיתר".

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש כולל חדר מדרגות ומרפסות מקורות ולוודא עמידה במותר כתנאי להפניה לגורמים

מעלית:

על עורך הבקשה להסיר את התחנה למעלית מקומת הגג וכן להציג את חדר המכונות בקומת המרתף עפ"י התב"ע

בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת לבקשה וכן את ההרמוניקה החתומה ע"י מאור ברעם לאחר עדכון התוכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים)

תימוכין קניינים:

תימוכין קניינים נבדקו ע"י הדסק לתיק עבור תמ"א 38 כפי הנראה לתיק הנ"ל לא התקבלו על החתימות של מבקשים שמוצעים תוספות בדירה שלהם – על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים כנדרש עבור משפחת פסוק כתנאי להפניה לגורמים.

אישור הסדרי תנועה:

התקבל אישור בתאריך 03/03/2024 ע"י גאולה שעיו – האישור ניתן עפ"י היתר לתמ"א 38 – על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה לתוכנית המוצעת העדכנית כתנאי להפניה

לגורמים (לאחר תיקון שטחים)

אישור שימור:

על עורך הבקשה להמציא לתוכנית העדכנית אישור שימור כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים).

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתכנית ב.

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
	הגשת ערבות בנקאית על סך 46,841 ש"ח בעבור שימור והעתקת עצים (שימור - 45,484 העתקה - 1,357 ש"ח)
	מחלקת שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 34,513 ש"ח
	יש להמציא טופס הוכחה כי נדרש בחיזוק הבניין ע"י מתכנן השלד / עורך הבקשה
	הצהרת עורך הבקשה בצורך בחיזוק הבניין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0027.01
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הצד תואמת תב"ע, תוספת 25 מ"ר על הגג ותוספת מחסנים.
מספר ועדה	2024/15
כתובת	פאול פרנקל 7(407) , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה ברחוב פאול פרנקל 7 בשכונת נווה יעקב

במסגרת הבקשה מוצעים:

כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 3 דיירים בשטח עד 8% משטח הדירה,

מעטפת לדירה 14 בקומה ב' לצורך הרחבת הקומה מעל

הרחבת דירה 16 בקומה ג' מכוח תכנית 8516 ומרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין

תוספת קומת גג לדירה 16 מכוח תכנית 3907 בשטח של : 28.40 מ"ר

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים להלן:

שטחי בניה – שטחים עיקריים

יש לצמצם את שטח הבינוי המוצע בקומת הגג עד 25 מ"ר בהתאם למותר.

מחסנים

בקומת המרתף מבוקשת כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 4 דירות

3 דירות מבקשים + מחסן נוסף כתכנית צל .

התכנית החלה כפופה לתכנית מתאר 62 .

בהתאם לנהלי המחלקה,

הכניסה לקומת המחסנים תהיה מתוך גרם המדרגות המשותף

כפי שאושר לכניסה הצמודה בהיתר מס' 109676.

יש להראות אוורור מכני למחסנים

לפי נתוני המערכת, שטחי המחסנים המוצעים עומדים במסגרת ה-8% המותרים.

אך יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה לכך ששטח כל מחסן אינו עולה על 8% משטח הדירה.

הוגשו הסכמות של 7 דיירים – מעל ה-2/3 הנדרשים.

נדרשים תיקונים ע"ג תכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0542.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3 יח"ד מעל בניין קיים סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2024/15
כתובת	אל קמר 2 , בית חנינה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לחשב יציאה לגג בהתאם להוראות התבע.

-יש להשלים תנאים טרם דיון.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה:

הבינוי המוצע ע"ג בינוי קיים שלא נמצא לו היתר לכן יש להציג את השטחים הקיימים כמוצעים או לחלופין להציג היתר.

-יש לחשב את היציאה לגג כנדרש לסך שטחי הבנייה.

ניהול מי נגר:

– יש להציג חישוב כנדרש.

תנאים טרם דיון:

נוהל בקרה הנדסית:

יש להגיש חו"ד זו כנדרש.

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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0843.10
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ומרפסות
מספר ועדה	2024/15
כתובת	נוה יעקב כף החיים 6-10

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 10120 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת המעטפת בהתאם למוצע.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0783.03
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , בניית מרפסת זיז ומחסן
מספר ועדה	2024/15
כתובת	שירת הים 18 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההתנגדות הוסרה מהבקשה ע"כ הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן התיקונים הנדרשים :

מרפסות זיז

בחזית הצידי, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 7.94 מ"ר

בעומק של 2.00 מ' במקום ה1.50 מ' המותרים.

פורסמו ההקלות הבאות כנדרש.

הקלה לבניה שלא ע"פ נספח בינוי מחייב

הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית מרפסת זיז העומד על 40% המרווח מקו בניין לגבול מגרש

הקלה לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.50 מ' "

מאחר והמרפסת מבוקשת בחזית צידית,

תקנות סטייה ניכרת קובעות כי ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ולהשאיר מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה.

נוסח ההקלה שפורסם אינו מדויק, ניתן יהיה להכיר בנוסח שפורסם.

10% מהמרווח מהווה עומק של 1.90 מ' ולא 2.00 מ' כמבוקש- יש לצמצם.

שלבי ביצוע

בהתאם לסעיף 9(ז) בהוראות התכנית:

תוספות הבניה בחזיתות הבניין והצמודות מסביב לחדר מדרגות אחד, תיבונה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

הרחבת דירה 4 מבוקשת בקומה ראשונה מעל תוספת קיימת המאושרת בת.ב. 00/404.3

על כן התוספת עומדת בשלביות הביצוע מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא אך

גג המרפסת אינו מוצע כמרפסת לרווחת השכן כולל מעקה תיקני, נדרש להציג.

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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0008.02
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות
מספר ועדה	2024/15
כתובת	מאיר בלבן 3, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספות שנידונה בעבר, וכעת לאור החלטת הוועדה הקודמת וההתנגדויות בתיק, הבקשה הותאמה לנספח הבינוי, למעט המרפסות שבוקשו בהיקף קטן יותר.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

לגבי נוהל בקרה הנדסית שהתקבל - הוועדה קובעת כי נוהל בקרה הנדסית והשינוי המוצג בקומה העליונה ייבדקו ע"י מנהל האגף מר יואל שבת ובמידה ויתברר כי מוצעת הכבדה על הבניין הקיים יידרש להציג את הבינוי מבניה קלה.

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
	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית
	אישור רשות העתיקות
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2004/0705.01
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת לפי תב"ע, תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/15
כתובת	קויפמן יחזקאל 23 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע מקובל תיכנוני בכפוף להתאמת השטח לנספח הבינוי

מרפסת- תואם לנספח בינוי, אין מניעה לאשר

ממ"ד- לא ניתן לאשר במיקום המוצע, יש להגיש תוכנית בהתאם לתיקונים הנדרשים, תימוכין קניינים ולפרסום חוזר.

עבירות בניה קיימות- יש להגיש דוח פיקוח כתנאי לדיון נוסף.

ממ"ד:

מבחינת האגף נמצא כי ניתן למקם עמודת ממ"ד בחזית דרומית כהמשך לתוספת המוצעת מכוח תוכנית 9932. ע"כ יש להציג ממ"ד במיקום זה ולבצע הליך פירסומי חוזר או לחילופין להציג את הממ"ד במקומו המוצע ולהגיש את הסכמת כל בעלי הדירות העמודה למיקום בתת הקרקע בידיעה כי לא יוכלו לממש ממ"ד מעתיד לדירתכם.

שטחי בניה:

שטח מרפסת: 35.67 מ"ר < 33.90 מ"ר, המוצע חורג מהמותר -יש לצמצם את השטחים כנדרש.

תבע 9932:

שטח עיקרי : 10.31 מ"ר, חורג מהמותר -יש לצמצם כנדרש לשטחים המותרים בתב"ע.

עבירות בניה:

עפ"י נתוני gis נראה כי ישנם קיימת מרפסת / חצר וחלונות ודלתות ללא היתר בניה,

עבירות הבניה לא צוינו/סומנו ע"ג הבקשה להריסה. הבקשה מהווה מצג שווא.

יש להציג דוח פיקוח כתנאי לדיון נוסף ולהציג את הבקשה בהתאם לקיים.

יש לסמן עבירות בניה בצהוב להריסה והריסתם תהווה תנאי למתן היתר בניה.

תימוכין קניינים:

ממ"ד- בפתיחת התיק התקבלו 2/3 חתימות מעמודת המבקש, אך נראה שחסר חתימות של 1/3 מבעלי החלקה עבור בניית הממ"ד בשטח משותף-יש להציג 1/3 חתימות מבעלי החלקה כנדרש.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0480.03
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בבנין מס' 2 הכשרת דירה בקומה ב וקומה ג ובניית קומה מעל הקיים סה"כ 7 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2024/15
כתובת	אל מאמון 3 , בית חנינה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0052.01
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי קנטור בנין קיים 3 יח"ד סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2024/15
כתובת	דרך חיזמא סמטה 7, בית חנינה בית חנינה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0695.05
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת מרפסת שנבנתה במיקום ובגודל שונים ממה שאושר בתיק 2006/270.2
מספר ועדה	2024/15
כתובת	צפרירים 14, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בהכשרת מרפסת קיימת המוצעת בשונה מהתב"ע.

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת חלק מן המרפסת מאחר וניתן לאשרה בעומק של 2.00 בלבד.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2002/0466.02
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז וגג
מספר ועדה	2024/15
כתובת	הרב אור שרגא 17, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברחוב : הרב אור שרגא 17, שכונת רמות.

במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג ל-4 מבקשים, דירות מס' 5,6,7,8.

התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים:

גובה בניין / הקטנת מרווחים / תוספות קומות

מבוקשות מרפסות זיז החורגות מקווי הבניין

-פורסמה הקלה בגין החריגה

אך מאחר והקטנת המרווחים בין גבול המגרש לקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה לא ניתן לאפשר את החריגה.

יש לצמצם את המרפסות המוצעות לגבול קווי הבניין.

להלן פירוט הבקשה:

מרפסות זיז-

בקומה ב' לדירה 5 -מבוקשת מרפסת זיז פינתית בשטח של 20.93 מ"ר מחוץ לקווי הבניין

המאושרים לכיוון חזית צידית וקדמית.

בקומה ג' לדירה מס' 6- מבוקשת מרפסת זיז פינתית בשטח של 19.88 מ"ר מחוץ לקווי הבניין המאושרים לכיוון חזית אחורית וצידית.

בהתאם לנהלי המחלקה לא ניתן לאשר מרפסות פינתיות שכן אינן מהוות שיפור אדריכלי כאמור לעיל, צמצום שטח בין גבול המגרש לקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנון התכנית.

יש להקטין את שטח המרפסת כמסומן בתכנית a עד לקווי הבניין המאושרים.

פורסמה הקלה לעניין עומק המרפסת – מעל 1.50 מ' המותרים.

לא הוצגה תכנית צל למרפסות זיז עבור יתר הדירות בבניין- בתוך קווי הבניין המאושרים, נדרש להציג ולצאת ליידוע חוזר.

מרפסות גג-

קומה ג

לדירה מס' 7 - מבוקשת מרפסת גג, בתוך קווי הבניין המאושרים בשטח של 16.82 מ"ר, אין מניעה לאשר.

קומה ד

לדירה 8 – מוצעת מרפסת גג בתוך קווי הבניין המאושרים בשטח של 16.44 מ"ר . אין מניעה לאשר.

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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0421.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 6 קומות למגורים סה"ח"י"כ 6
מספר ועדה	2024/15
כתובת	אל אסמאעי סמטה 4 , שועפט .

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה על לקבלת החלטת בית המשפט לעניין בעלויות בהתאם להמלצת וועדת בעלויות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0517.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסנים, חצרות+גדר ותוספות עבור נגישות
מספר ועדה	2024/15
כתובת	הרב פנחס א. וסרמן 12, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התקבלו ההסכמות הנדרשות

תנאי לתחילת עבודות הריסה

מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום – ע"כ יש להציגם להריסה כתנאי לתחילת עבודות, הוועד מאשרת להציג שטח מרוצף באזור זה מאחר והתקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי עבור המבקש בשטח זה.

מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש – תיקון אזור זה יעשה בתיאום עם הצוות המקצועי.

יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

נגישות:

ע"פ חו"ד יועץ הניגשות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיוור בתנאים מיוחדים עבור הבנות .

סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה.

מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות .

שטח המגרש $4144 * 5\% = 207.2$ מ"ר.

שטח המוצע עבור נגישות- 25 מ"ר + 7.03 -סה"כ=32.03 מ"ר.

חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50 וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00.

שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה.

שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות .

-יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע.

מחסן:

מוצע בבקשה:

קומת מקלט במפלס -2.45 :

מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש.

-יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש.

מדרגות:

מוצעות מדרגות ירידה למחסן .

יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן.

ריצוף חצר:

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מפלסי הגבהת החצר המוצעת .

גדרות להריסה :

הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

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

התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן 12.

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבקש.

"לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון".

התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן 12.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 46.

"החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין .

ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין.

החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין.

בניית המחסנים תיפגע בזכויות הדיירים , שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים .

ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפלית .

המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות "

לאחר תיקון הבקשה תובא לדיון חוזר בוועדה.

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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0599.02
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג ומרפסת
מספר ועדה	2024/15
כתובת	אסטורה 121, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה מכח 5% השלמת דירה בקומת הגג ומרפסת.

הוגשו 3 התנגדויות.

התנגדות משפוחת גרשוני הוסרה.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

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

המתנגד גר רחוק מדירת המבקש, במסגרת הבקשה מבוקשת הרחבת על קונטור הדירה הקיימת, לא מוצעת חסימת מרפסת סוכה – הוועדה אינה רואה פגיעה במתנגד כתוצאה מהבינוי המבוקש ע"כ דוחה טענות אלו.

לטענה לפגיעה בתשתיות וליח"ד נוספת - מדובר בהרחבת דירה ולא בתוספת יח"ד ותירשם ע"כ הערת אזהרה.

לטענות למטרד בעת הבניה – הבניה תבוצע כחוק בהתאם לתקנים הנדרשים ובשעות המקובלות.

ובאיזון האינטרסים שבין הצדדים הוועדה דוחה טענה זו.

הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2024/0102.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תבע ומרפסת עד 12 מ"ר
מספר ועדה	2024/15
כתובת	טללים 11, רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה ומרפסת עפ"י תב"ע ומרפסת נוספת 12 מ"ר.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה

המתנגד הינו דייר בקומת הקרקע אשר בגין המרפסת המוצעת תחסם לו מרפסת הסוכה.

המרפסת המוצעת אכן מקרה מרפסת סוכה קיימת אך למתנגד יש חצר מוצמדת מאושרת בהיתר מס' 1989/542.4 ולמתנגד נותר שפע של מקום לבניית הסוכה

על כן סבורה הוועדה שבאיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לאשר את המרפסת המבוקשת.

ע"כ הוועדה מאשרת הבקשה – את הבינוי תואם תב"ע וכן את המרפסת שאינה תואמת תב"ע.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2003/0123.34
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית, פיתוח שטח עבור הגישה למעלית.
מספר ועדה	2024/15
כתובת	יוסף צבי הרץ 35, רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בתאריך 07/5/2024 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד

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

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

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

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

לאחר הוועדה התקיימה פגישה בין עורך הבקשה לצוות מקצועי התברר כי לא ניתן לשנות את מיקום גישה למעלית ותכנון הפיתוח מאחר ולא תהיה גישה לבניין וכן תחסם גישה לכניסה אחרת ע"כ בוצע ייעוץ מולן הלשכה המשפטית, אם ניתן לאשר את המעבר המקורה שהוצא מלכתחילה.

בתאריך- 22/07/2024 התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית המאפשרת להותיר במרווח בנייתם של שביל תת קרקעי להולכי רגל לצורך גישה מהחניה למעלית. לפיכך ניתן לפתח שטח עבור גישה למעלית ולאשר מעבר מקורה תת קרקעי.

ע"כ אין מניעה לאשר את המעבר המקורה והבקשה שהוגשה ללא שינוי.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2001/0193.03
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, הגבהת גג רעפים לגג שטוח
מספר ועדה	2024/15
כתובת	משה צבי סגל 8, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להכשרת עבירה : תוספת בניה והגבהת גג רעפים לגג שטוח וכן הרחבת חלונות קיימים.

פרסום – נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה-הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד.

התנגדות הוגשה התנגדות אחת מאת משפחת גינדי – הגרים מתחת לדירת המבקש.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה .

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

לטענה להיזק ראייה - הועדה סבורה שלא יגרם היזק ראייה בגין הרחבת החלונות המוצע בבקשה ובכל מקרה באותה מידה שניתן לראות כיום ניתן יהיה לראות מהחלון החדש.

לטענה וחשש לפגיעה קונסטרוקטיבית בבניין הקיים - הבניה תבוצע בליווי מהנדס מוסמך.

לטענה לפגיעה בגישה לדודי השמש – אין שינוי באופן הגישה לדודי השמש בעקבות הבינוי המוצע. גם כיום הגישה לא נוחה, לא תחול הרעה במצב .

ע"כ הוועדה דוחה את ההתנגדות שהוגשה.

לעניין החלון המוצע – הוועדה מאשרת הרחבת זו בניגוד להמלצת האגף , הוועדה סבורה כי אין בכך פגיעה חזותית , החלון פונה לחזית שאינה נצפית וכן ישנה בקשה דומה בתחילת ההליך ובעתיד תיוצר חזית אחידה.

מאחר ומדובר בבינוי קיים כבר ללא היתר הוועדה קובעת כי ירשם תנאי בהיתר הבניה כי יש להתאים את חיפוי האבן לאבן הקיימת בבניין לבטל את האבן המופיעה כעת בשטח מאחר

ומהווה מפגע חזותי ואינה מתאימה לאבן קיימת.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	1980/0793.05
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה או הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית, בניית מרפסת.
מספר ועדה	2024/15
כתובת	אהרון אשכולי 110, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבה לדירות מספר 11 ו-12 וכן תוספת קומה, התקנת מעלית פנימית ובניית מרפסת.

לקראת הדיון הוגשה תכנית מתוקנת ראויה תכנונית ע"כ הוועדה מאשרת זאת בהתאם לתיקון התכנוני שהוגש לצוות המקצועי טרום הדיון.

לעניין איכות הסביבה: לאור העובדה שהנגיעה בקרקע מינורית תנאי להפצה לגורמים יהיה אישור איכות הסביבה או לחילופין אישור איכות הסביבה שהבקשה פטורה מחוות דעתם

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a לרבות סימון היתרים ובקשות קיימות 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0064.06
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה ומחסן
מספר ועדה	2024/15
כתובת	רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל 3, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 20/12/2023 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת.

התיק נדחה היות ולא ניתן היה לוודא עמידה בשטחים, לא נמצאו היתרים לכלל התוספות הקיימות עבור נושא השלביות וכן מוצע ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ללא פרסום הקלה.

התקבלה דחיה מאיכות הסביבה.

לאחר דיון וקבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת אשר הופנתה לפרסום עבור הקלה משלביות הביצוע הנדרשת בתב"ע.

כמו כן התברר כי התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה טרם דיון ראשון אשר ככל הנראה התפספס.

לא התקבלו התנגדויות לפרסום החוזר.

שטחים

סה"כ שטח מותר ע"פ נספח שטחים: 125.06 מ"ר

סה"כ שטח קיים (ע"פ היתר מס' 15376) : 101.30 מ"ר

סה"כ שטח מוצע: 23.49 מ"ר

סה"כ שטח קיים + מוצע: $101.30 + 23.49 = 124.79$ מ"ר. $125.06 > 124.79$ מ"ר. -

ניתן לראות כי קיימת עמידה במותר מכח התב"ע.

יש לעדכן את השטח הקיים בטבלת השטחים שתתאים למאושר בהיתר (101.30)

וכן את השטח המוצע לפיר ולמדרגות להתאים לחישוב הרובוט

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2012/0512.01
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר לשינויים והרחבה לשטח בנוי ללא הוספת מס"יח"ד
מספר ועדה	2024/15
כתובת	עבד אל עזיז , צור באהר רחוב אל-מדינב אל-מונאוורה

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	1975/0621.03
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"י שינוי שטח משרות לעיקרי. בניית ממ"ד. חצר אנגלית.
מספר ועדה	2024/15
כתובת	הרכבת 13, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הסבר השטחים לא מוצג כנדרש, כיוון שקיימת הפקעה בחלקה זו שטח החלקה מצטמצם והינו 398 מ"ר, וממילא כל החישובים שמכוחם מבוקשת הבקשה שגויים, והיקף השטחים המוצע מההקלות הכמותיות קטן משמעותית- לא ניתן לאשר את תוספת הקומה מהשטח שניתן לאשר בנסיבות אלו, וכן, לא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית לתוספת קומה.

בנוסף, אין פרוט מספק לגבי מס' הבעלים בחלקה זו, הסבר למי שייך כל מחסן והאם הם אישורו בפועל את השינויים המוצעים במחסן השייך להם. בנוסף, טרם התקבל אישור ממחלקת השימור ומחלקת איכות הסביבה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3770

אחוזי הבניה יהיו סה"כ 75% ב- 3 קומות, תינתן תוספת של 1% לכל קומה בחלקה פינתית.

כיוון שהחלקה אינה כלולה בחלקה מנדטורית ולכן אחוזי הבניה יהיו משטח נטו-

$$302.48 = 398 \times 76\% \text{ מ"ר.}$$

בוקשה הקלה לתוספת 6%, $23.88 = 398 \times 6\%$ מ"ר, החלק היחסי הינו 3.98 מ"ר שלא מהווה גודל של חדר לכן לא ניתן להוסיף קומה וממילא לא ניתן לקבל 2.50% עבור תוספת קומה כי אין מספיק שטח נותר ליצירת קומה נוספת.

בוקשה הקלה לתוספת 2.5% עבור תוספת קומה, $9.95 = 398 \times 2.5\%$ מ"ר, שטח זה חולק ל-2 סה"כ 4.97 מ"ר, בנוסף, לא ברור מדוע לא מחלקים ל- 3 דירות ורק ל- 2.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50 (743.28)

מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת בפועל בקומת המרתף.

מדובר באזור שאושר בהיתר הבניה המקורי כ- 2 מחסנים, חלק משטח מחסן מס' 4, וכן, מוצע הקטנת חדר ההסקה, וכעת מבוקש במקומם ממ"ד וחדר עיקרי.

פורסמה הקלה לתוספת קומה- כיוון שמבוקש להשמיש את מפלס האחסנה עבור מגורים.

שטח החדר העיקרי והגישה אליו הינם בשטח של 14.78 מ"ר.

ושטח הממ"ד הינו 9+ עובי קירות = 12.99 מ"ר.

הגישה המוצעת ע"י מדרגות היורדות ממפלס הקרקע, מדרגות אלו חושבו במפלס הקרקע כ"עיקרי".

איורור חלל זה מוצע ע"י דלת לחצר במפלס 2.80- (742.98), יש להציג את "החצר האנגלית" המוצעת כ"חצר" בהגדרתה הנכונה, ללא גישה אליה דרך התוספת המבוקשת- לחצר אנגלית לא יוצאים, והיא מוגבלת לאזור של החלונות בלבד ולא במידות המוצגות בבקשה, המטרה של זה היא לאוורר את החללים הנמוכים ותו לא.

חצר אנגלית נועדה לאוורר חללים הממוקמים בתת הקרקע ולא נועדה לחצר יציאה מהתוספת זו- יש לתקן כנדרש.

הוגש טופס 20 לבעלי הזכויות במבנה זה, מדובר בדירה מס' 2, 4, 5 ו-6. דירה מס' 2 ו-6 חתמו על הבקשה ומש' נבט המבקשים, יש להציג הסבר מפורט יותר לגבי הבעלויות, לא ברור כמה בעלים קיימים סך הכל ומי מתוכם חתם בפועל.

לגבי השינוי המוצע במחסנים הקיימים, יש להציג הסבר לבוחנת הרישוי לעניין מס' נקודות:

למי הם שייכים עפ"י תשריט בית משותף.

האם קיים כתב ויתור על המחסנים שלא שייכים למבקשים.

כיוון שהורסים רצפה קיימת ומייצרים יסודות/ קירות ותקרה חדשים, יש לקבל התייחסות של מתכנן השלד איך מתכוונים לבצע זאת, והאם שינויים אלו עלולים לפגוע ביציבות הבניין הקיים.

תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00+- (745.78)

מוצע להפוך שטח עיקרי למהלך מדרגות עבור קומת המרתף, ניתן לאשר.

בנוסף, מוצע חלל עבור ממ"ד עתידי בסמיכות למבנה הקיים בחזית הצידי, לא ברור מכוח מה יאושר לבנות מיגון נוסף עבור דירת המבקשים, כיוון שבבקשה זו הם מציעים ממ"ד במפלס המרתף.

יש לבחון האם נכון יותר להסיר את "תוכנית הצל" העתידיות של הממ"ד המוצעים עבור כלל הדירות במבנה זה, במקרה זה, כיוון שלא התקבלו קווי בניין ממחלקת המידע עבור בקשה זו, ולכן אין אפשרות לשקול באופן ראוי את המיקומים המוצעים.

התאמה להיתר קיים

בדיקת ההיתר הקיים נראה כי לא קיימת התאמה בין הדירות המוצגות כקיימות בבקשה בקומת הקרקע לבין ההיתר המקורי, עפ"י המוצג בהיתר המקורי אושרו 2 יח"ד ולא 3 יח"ד במפלס הקרקע, האם אושרה בעבר תוכנית שינויים אשר לא קלוטה במערכת הרישוי- במידה ולא הבקשה בעצם מבקשת פיצול יח"ד, ויש להתאים את הבקשה על כל המשתמע מכך.

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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0569.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ניצול חלל קיים למגורים.
מספר ועדה	2024/15
כתובת	הרב ניסים יצחק 56, חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מדובר בתיק שנידון ברשות רישוי בתאריך 27/12/2022 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.

ע"ב תיקנה את הליקויים הנדרשים והבקשה נידונה בשנית ברשות רישוי בתאריך 19/11/2023 ובה הוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" היות וכל התיקונים בוצעו אך נמצא כי נדרשת הקלה לעניין השימוש בשטחים עודפים של הממ"ד מכח ויתורי זכויות.

כעת הבקשה מוקנת וניתן לאשרה בתנאים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0768.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין חדש בן 5 קומות עבור 10 יח"ד
מספר ועדה	2024/15
כתובת	אל טואל 16, שרפת

החלטת הוועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק הופנה לעו"ד נויה גבע אשר נתנה את חוות דעתה לעניין הבעלויות (חו"ד המלאה סרוקה בארכיב האופטי) וזאת בהתאם להחלטת וועדת משנה בישיבתה מיום 30.08.2023.

ע"פ הסיכום בחוות הדעת:

"לאור כל האמור אני ממליצה כי תבחנו בשנית את הבקשה מושא הבקשה, וזאת לאחר מילוי הדרישות או הבדיקות כדלקמן:

15.1 יש לוודא כי המוכתאר שנתן את אישורו לבקשה הינו המוכתאר של הכפר שרפאת.

15.2 יש לקבל אישור מס רכוש הקושר את בעל הזכות במקרקעין לנכס מושא הבקשה להיתר.

15.3 יש לקבל מסמכים המלמדים על מתן הרשאה למבקשי ההיתר, מאת בעל הזכות במקרקעין בהתאם לתקנות התו"ב.

- יצוין כי לעניין המוכתאר שנתן את אישורו לבקשה הנידונה, ישנו מייל סרוק בארכיב אופטי מאת גב' אני פירו אחראית דסק שירות הלקוחות ושותפה בוועדת בעלויות כי אכן המוכתאר שנתן את אישורו לבקשה הנידונה הינו המוכתאר של הכפר שרפאת.

בנוסף לכל האמור לעיל לעניין התיקונים שבוצעו בבקשה בהמשך להחלטת וועדה מיום 20/10/2021 :

(יצוין כי זהו ציטוט ללא בדיקה נוספת):

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20/10/2021 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת,

להלן פירוט הסיבות שהבקשה נדחתה:

מאחר ולא התקבלו אישורים של כלל המחלקות הנדרשות טרם דיון:

התקבלה דחיה מאדריכל העיר ע"י שלומי אמסלם מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 06/06/21

התקבלה דחיה ממחלקת דרכים מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 01/08/21

התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 29/07/21 מאחר ויש חוסר במסמכים נדרשים.

התקבלה דחיה ע"י אגף שפ"ע מאחר ונדרש להגיש תכנית מתוקנת מתאריך

כעת ישנן את האישורים שנדחו, להלן פירוט:

אדריכל העיר רשום במערכת מ - 10 06/06/2021 " יח"ד אינו שייך לאדריכל העיר - "

מחלקת דרכים הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך - 30/03/2023 " אין מניעה לשחרר את התיק לדין בלבד מכון שבתכנון הפיזי בסמוך לתיק לא צפויים בעיות או שינויים בפיזי. תנאי לאישור סופי יהיה תיאום עם הגרסה הסופית מהתכנון, תנאי לטופס 4 בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים - .

איכות סביבה הבקשה אושרה ע"י אוז מעין בתאריך - 01/01/2023

אגף שפ"ע הבקשה אושרה ע"י באיר ורה בתאריך - 20/12/2022 "הוגשה ערבות על סך 3000 ש"ח"

כמו"כ התקבל תכנית בינוי מס' 417 ב ע"י מחלקת תכנון עיר

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה נמצאת בתוך קווי הבניין למעט מרפסת בחזית דרומית הבולטת מעט מקווי הבניין, ע"ב לא פרסם הקלה, ע"כ נדרש לצמצם את המרפסת לתוך קווי הבניין או להציע אותה בחזית אחרת, בכל הקומות .

כעת המרפסת מוצעת כולה בתוך קווי הבניין .

שטחי בניה :שטחי שרות

שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: מעבר לשטחי הבניה העיקריים המותרים ניתן יהיה לתת שטח עבור שימושים לשטחי שרות בסך:

מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכו' עד 8% משטח הבניה המירבי דהיינו: $1048.8 * 8\% = 83.904$ מ"ר

שטח חדר המדרגות בהתאם לתקן

חניה תת קרקעית בהתאם לתקן

מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן.

השטחים המוצעים בבקשה:

לא מוצעים מחסנים בבקשה.

מוצע חדר מדרגות כאשר בקומת הכניסה יש לובי, ובקומות מעל חלק מהלובי הופך לחלל כפול, השטח המוצע הינו:

197.48 מ"ר.

מוצעת קומה וחצי של חניה בשטח של 482.74 מ"ר.

מוצעים מרחבים מוגנים בשטח של: 131.80 מ"ר ברוטו ל- 10 דירות.

מותר ממ"ד 9.00 מ"ר נטו + קירות לדירה, הממ"דים המוצעים הינם גדולים מעט יותר ולכן השטח העודף מחושב במסגרת השטחים העיקריים.

מוצעות מרפסות שרות בשטח של: 55.90 מ"ר, כאשר חלק מוצע כעיקרי וחלק כשרות.

מאחר ובתב"ע לא הוזכר שניתן לקבל שטח שרות עבור מרפסות שרות, לא ניתן לקבל מרפסות שרות ע"ח שטחי שרות.

לא ניתן לבקש הקלה כמותית בשטחים מאחר והתכנית הופקדה לאחר 08/1989

כעת סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה 1020.02 מ"ר, $120\% * 874 = 1048.8$, עומד במותר.

המרפסות שהוצגו כמרפסות שירות בפתיחת תיק מוצגות כמפרסות זיז וגם מחושבות כך בחישוב השטחים.

יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה בחלוקה לכל דירה כמה מ"ר מרפסות זיז יש לה, ולוודא עמידה ב 12 מ"ר ממוצע שטח מרפסות.

הבניה המירבית תהיה 40% משטח המגרש נטו.

על ע"ב להציג חישוב של תכסית הבניה, וכן חישוב של חלחול מי נגר

כעת מוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב תכסית ומי נגר.

חישוב תכסית הוצג כנדרש, חישוב מי נגר יש להראות כולל שרטוט.

הערות נוספות:

-יש להוסיף פריסת גדרות כנדרש ע"ג ההרמוניקה, להציג גדרות מוצעות בתכנית פיתוח, כמו"כ להוסיף מידות ומפלסים לכל הגדרות בפריסות של חזיתות הבניין.

כעת הוסף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה נדרש להציג בקנ"מ - 1:100

-להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה, טרם הוסף נדרש להשלים.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו ו/או לא יושלמו המסמכים הנדרשים, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש ללא מתן אפשרות לפתיחת התיק פעם נוספת. "

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0595.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לשימוש חורג - מדרך לחוות סוסים
מספר ועדה	2024/15
כתובת	, גילה גילה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בשלב פתיחת הבקשה לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לעניין השימוש החורג המוצע, נדרש להשלים את עניין הפרסום כנדרש - נוסח ההקלה הנדרש "שימוש חורג מתוכנית 3944 מתחום דרך לחוות סוסים".

יש לציין שניתנה למבקשים אפשרות לתיקון הבקשה והפניה לביצוע הליך פרסומי אשר לא התקדם זמן רב, לפכך הבקשה ובאה לדיון בפני הוועדה.

טרם ביצע ההליך הפרסומי נדרש לתקן ולהשלים על פי הפירוט להלן:

בחלק מהחוזה מקודמת תוכנית 766154 לתוואי דרך נוסף המתחבר לכביש 6 העתידי אשר בחלקה "נוגסת" בחווה הקיימת, המבקש כמובן יידרש בהקשר זה לגרוע/ להסיט שטחים אלו מהבקשה וזאת רק לתחום ולהשתמש בתוואי הדרך בהתאם לתוכנית 3944.

הבקשה מציגה מחסנים בשטח החווה - יש להציג להריסה כתנאי להפקת היתר.

כרגע, מוצג כל שטח החווה כשטח לצרכים חקלאיים - 3076.23 מ"ר, לא מוצג כנדרש, יש לתקן ההגדרה ברובוט לשימוש חורג.

ההרמוניקה מציגה את מקומות החניה כפי שאושר מול מחלקת הסדרי תנועה. יש להציג באופן ברור כולל מפלסים רלוונטיים ואישור נגישות לדרך הגישה הנגישה מהחניה לחווה עצמה.

יש לנקות את תוכנית החווה מריבוי המפלסים ככל שניתן ע"מ שיהיה אפשר להבין ברור יותר מה מוצע למקם בשטח החווה - עבודות שניתן לאשר במסגרת תיקון 101 לחוק, יש להסיר

מהבקשה.

נדרש להציג הצהרת מודד שגבולות השימוש החורג מוצע רק בתחום הדרך לפי תוכנית 3944 ולציין שהתוכנית העתידית שמספרה 766154 אינה נוגעת בתחום הדרך שבו מבוקש השימוש החורג ולסמן את כביש 6.

על המודד לסמן במפה ולתחום באופן ברור את השטח המוצע לשימוש חורג וזאת ע"י סימון הפינות הרלוונטיות לשטח ולרשום בכל אחת את הקואורדינטות המדויקות הרלוונטיות, כאשר את השטח יש לתחום ע"י גדר ואישור זאת ע"י יועץ בטיחות.

יש לחדד שהשטח המוצע לשימוש חורג יוגבל לתחום הדרך ולא בתחום המגורים.

בשלב פתיחת הבקשה לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לעניין השימוש החורג המוצע, נדרש להשלים את עניין הפרסום - נוסח ההקלה הנדרש "שימוש חורג מתוכנית 3944 מתחום דרך לחוות סוסים".

תיקונים ע"פ הערות 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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0253.02
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2024/15
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 68 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

בעקבות מכירת הדירה מבקשים להחליף את הבעלים והמבקשים בבקשה בתת חלקה 62 בעלי הנכס מינו את עו"ד הדרי, בא כוח של דוד דרי ת"ז 303181002 אשר מאשר במכתבו כי דירה מס 28 (כניסה ד') ברחוב בן זכאי 68, המוכרת גם כגוש 30023 חלקה 41 תת חלקה 62, נמכרה למאיר חי אהרוני ת"ז 027433325 וחגית אהרוני ת"ז 040922833 ועל כן מבקשים בזאת להחליף את שם מבקש והבעלים דוד דרי לשמם של מאיר וחגית אהרוני.

מצורף לארכיב: מכתב עו"ד מיופיי הכוח, ת"ז של 2 המבקשים החדשים ונסח טאבו מעודכן.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0451.00
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות ותוספת קומות עפ"י תמ"א 38/1
מספר ועדה	2024/15
כתובת	הרב ברלין 22, קריית שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו אושרו תוספות ל9 יח"ד עפ"י היתר שנמצא במערכת. להקשה הוגשו התנגדויות הטוענות כי קיים היתר נוסף אשר בו רק 7 יח"ד אך היתר זה לא נמצא ולכן אנחנו נתנו תוספות לפי ההיתר. המתנגדים פנו לערר הערר נדחה אך נכתב בו שכיוון שהבניין הקיים אינו תואם להיתר הבניה היה על הוועדה להניח כי היה קיים היתר שאינו ברשותה אך בגלל עקרון הבטלות היחסית אושרה הבקשה עפ"י החלטת הוועדה המקומית.

לאחר האישור ניגשו הצדדים למפקחת על הבתים המשותפים וזאת הכריעה כי אין לפצל את דירת המתנגדים ויש להראותה כדירה אחת ולתת לה תוספת של 25 מ"ר ולא 50 מ"ר - 25 מ"ר לכל יחידה.

בנוסף לדירת המתנגדים צמודים 2 מחסנים בגודל של 20 מ"ר שאינם מופיעים בהיתר שברשותינו. גם כאן בקשה המפקחת שלא להפחית את שטח המחסנים הקיימים.

עתה, הוגשו תכניות התואמות את החלטת המפקחת על הבתים המשותפים המציגות 7 יחידות דיור

השינויים המבוקשים:

קומת מרתף – ביטול מחסנים והשארת המחסן של העוררים בגודלו המקורי בהתאם להחלטת המפקחת

קומת קרקע – הפחתה של יחידת דיור אחת. פיתוח השטח נשמט מהבקשה, יש להוסיף את תכנית הפיתוח כולל חדר אשפה, אזור המתנה וכו

קומה א' ללא שינוי

קומה ב' הפחתה של יחידת דיור אחת ובהתאמה הפחתת שטחי ההרחבה ליחידה שהופחתה.

קומה ג' הקטנת הקומה בהתאם לקומה שהוקטנה

קומה ד' שינוי בקונטור הקומה ללא השפעה על הגובלים.

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, 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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	חוות דעת מחלקת השימור - בקרה מרחבית
	אישור מחלקת מאור
	יש להגיש נספח פרטים לאישו מחלקת השימור
	יש לקבל אישור חוזר ממחלקת השימור והכולל תכנית פיתוח מפורטת
	מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום
	ית מנהל בית המודל
	א. תנאי למתן היתר יהא בנייה בהתאם לחוות דעת שימור, מלבד נושא פתרון האשפה המופיע
	ס 3 בחוות דעת שי
	יש להשלים את התיאום מול מהנדס תמ"א 38 מטעם העירייה ולקבל חוות דעת הנדסית
	ת.
	תשלום כופר חניה עבור מקום חניה אחד.
	יש להשלים את התיאום מול מהנדס תמ"א 38 מטעם העירייה ולקבל חוות דעת הנדסית עדכנית
	שינוי בקומה ד'
כן	בעניין עץ מס' 8 לפי סקר העצים ולפי תמונות העץ עולה כי הוא אינו בעל ערכיות גבוהה. יחד
	גת, יש לבחון
	אישור מח' תכנון ותברואה לשינוי המוצע בחדר האשפה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0139.01
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים, בניית מחסנים, בניית מרפסות
מספר ועדה	2024/15
כתובת	פיק חיים 6, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שינויים בפתחי ממ"ד בעמודה e - i - b - ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א.

שינויים בחלוקה פנימית – אין מניעה לאשר. השינויים אינם משפיעים על מספר יח"ד.

שינויים בחלוקת מחסנים בקומות החניה והאחסנה – ניתן לאשר חלקית. תוספת המחסן במפלס 3.10- הינו מחוץ לקו בניין ואינו מתחת לשטחי הרחבות. יש לבטל. יתר החלוקה מקובלת וניתן לאשרה.

ביטול 2 מקומות חניה 35 מ"ח ל33 מ"ח – הועדה פטרה כבר ב2019 מ5 מקומות חניה כאשר התקן הנדרש הוא 38 מ"ח, על כן אין מניעה לאשר.

שינוי מיקום מערכות גמל מים וצוברי גז – לא ניתן לאשר. מערכות לא יופנו כלפי חזית הרחוב. יש להשאירן כפי שאושרו בהיתר מקורי בניצב לרחוב.

הגדלת חצרות מרוצפים לדירות בקומת הקרקע – לא ניתן לאשר. על חצר מרוצפת לא לעלות על שטח של 14 מ"ר. כמו כן, הצמדת החצרות הנ"ל לא מותירה שטחי חצר משותפים ליתר דיירי הבניין, ויש להשאיר שטחים מגוננים ולא רק מרוצפים.

שינויים בפתחים – 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
	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
	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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0432.01
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מאגר מים וחדר מכונות
מספר ועדה	2024/15
כתובת	שושנה פוליאקוב 16 , קרית משה

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה).

לאחר שיושלם התנאי, תובא הבקשה בפני הועדה למתן החלטה

תוספת שטחים טכניים עבור חדר משאבות ומאגר מים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים טכניים מותרים בהתאם ל2% הינן 17.28 מ"ר. מוצע בבקשה 17.25 מ"ר וקיימים שטחים טכניים על סך 1.53 מ"ר. סה"כ שטחים טכניים בבקשה עומדים על 18.78 מ"ר. חריגה של 1.5 מ"ר. חדר מאגר מים הינו חלל אטום ואינו חייב להיות במניין השטחים ובכך ניתן לייצר את צמצום החריגה.

צמצום מרפסת בקומה רביעית – אין מניעה לאשר. מדובר על צמצום שטחים ולא תוספת שטחים של מרפסת ליח"ד 17 בקומה רביעית לצורת יצירת מרפסת סוכה עבור יח"ד 5 בקומה הראשונה.

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.

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
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0224.00
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	כביש אמריקאי צפוני - סלילת דרך חדשה בין צומת עין אילוזה למחלף הזיתים: מנהרה, 2 גשרים, פיתוח שטח, חדרי חשמל ואנרגיה.
מספר ועדה	2024/15
כתובת	, א-טור כביש מנהרה בין צומת עין אילוזה בדרום עד למחלף הזיתים בצפון.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התוכנית מבוקשת בתאי שטח אשר תכנית 4585ב' – 8160 – 2668 – 14049 מייעדות את תאי השטח בתחום העילי ל:

"דרך קיימת ו/או מאושרת" - "שטח דרך ו/או לטיפול נופי" - "אזור משולב לאזור מגורים 6 מיוחד ולדרך" - "אזור משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך" - "אזור משולב למוסד ולדרך" - "אזור משולב לנוף ולדרך" - "אזור משולב לשטח פתוח של מוסד ולדרך" - "שביל ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר רכב"

וכן המבוקש בתאי שטח אשר תכנית 4585ב' מייעדת את תאי השטח בתחום התת קרקעי ל:

"מנהרה"

במסגרת הבקשה מוצע כביש אמריקאי צפוני אשר צידו הדרומי של הכביש מתחיל בצומת עין אילוזה בשכונת ערב א סוואחרה בהתחברות לכביש קיים וכן שדרוג כבישים קיימים והרחבתם. הכביש מוצע עד לכניסה לפורטל והתחברות לרחוב אל אביאד ובה כניסה למנהרה באורך של כ- 1.6 קילומטר לכיוון צפון ובה מוצע מפרצי בטיחות, חדרי אנרגיה ונישות לתקשורת וחשמל לצורך הפעלת המנהרה ובהתאם להגדרות של מבנה דרך ע"פ חוק תכנון והבניה.

1.3 קילומטר מאורך המנהרה מוצע בתחום שיפוט ירושלים (עד לקואורדינטות 224580,631825) אשר המשך המנהרה (וחלק נוסף של הבקשה) נמצא תחת תחום שיפוט איו"ש (עד לקואורדינטות 224641,632541 – 224777,632718) המנהרה מסתיימת כ- 300 מ' לאחר כניסתה לתחום שיפוט איו"ש ויוצאת לכביש והתחברות לכבישים קיימים ושדרוגם אשר נכנס חזרה לתחום שיפוט ירושלים בין קואורדינטות 224641,632541 – 224777,632718 ובה מוצע 2 גשרים אשר מתחברים למחלף הזיתים.

שטחי בניה:

ל"ר - אין שטחי בניה.

הבקשה מוצעת תואמת לשימושים המותרים בתכניות החלות והינה בתוך תחום קו הכחול של התכניות, וכן התקבל תצהיר מודד כי המוצע נמצא תואם לתחום ההפקעות ע"ש עיריית ירושלים שבוצעו והתקבלה חתימת מח' נכסים – ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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 ארים
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	דרכים - תנאי להיתר בניה - קבלת אישור המחלקה הסופית
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה
	שפ"ע - אישור סופי של מח' שפ"ע
	בתכניות סופיות יש להציג את המקטע מחוץ לתחום שיפוט ירושלים באפור כקיים
	הגשה ואישור תכנון מפורט למפקח על התעבורה במחוז ירושלים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0278.01
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, שינוי מקום ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2024/15
כתובת	אל סלודור 22, גבעת משואה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

הבקשה ירדה על פי בקשת המבקשים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	1986/0285.08
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לבניין קיים, בניית מרפסת וממד
מספר ועדה	2024/15
כתובת	קליינמן 6, קרית היוכל

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה תובא לוועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0151.03
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת חדר מחוזה, מרפסת גג.
מספר ועדה	2024/15
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 78, הר נוף

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה כדי לאפשר לשכן המתגורר בצמוד להצטרף לבקש כדי לעמדו בתנאי של "שיפור אדריכלי"

לשם אישור 5% השלמת דירה בקומת הגג.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0544.00
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה חדשה למגורים לסה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2024/15
כתובת	אל חרדוב סמ"2, א-טור אל חרדוב סמ"2 גוש 30895

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0969.01
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/15
כתובת	אברהם פררה 9, הולילנד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת הולילנד, רחוב אברהם פררה 9

מבוקשת מרפסת זיז בחזית קדמית בתוך נישה קיימת עבור דירה מס' 35

מרפסת זו מבוקשת בצמוד למרפסת קיימת ובנסיגה פנימית.

שטח המרפסת המוצע 6.40 מ"ר.

עפ"י הנחיות המחלקה לעניין מרפסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת:

"בקשות עליהם חלה תכנית הכפופה למתאר או חלה תכנית מתאר, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ', ועומק של מעל 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווחים."

פורסמה הקלה: "מרפסת 2 מטר יותר מ-1.5 מטר המותרים."

ניתן לאשר את ההקלה לעומק מרפסת.

יש לתקן את כל ההערות שבתכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	1975/0091.06
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ריצוף חצר, מרפסות וממד
מספר ועדה	2024/15
כתובת	ניידץ 13, קרית יובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב ניידץ 13

מבוקשת תוספת בניה המפורטות להלן:

תוספת בניה וממ"ד בעמודה בחזית דרומית אחורית, עבור דירות מס' 1, 5, 9

2 מרפסות זיז בעמודה בחזית צידית מערבית

ריצוף חצר במפלס 0.02- עבור דירה מס' 1

בחלקה חלה תכנית מתאר 62, התכנון נבחן ונמצא כי ניתן לאשר את הבינוי כדלקמן:

תוספת בניה

שטח בניה מבוקש בחזית אחורית, מכוח יתרת תב"ע ובהקלה כמותית שחולקה באופן יחסי בין כל 16 בעלי הזכויות בחלקה.

אין חריגה מהסך המותר לשלושת הדירות, אך יש לחלק את השטח באופן אחיד או לחילופין להגיש כתב ויתור מדירה מס' 1.

ממדים:

מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין וע"כ לא נדרשת הקלה לחריגה מהמרווח.

התקבל רוב קנייני נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה ו2/3 מהעמודה.

מרפסת זיז

בחזית צידית מבוקשת בניית 2 מרפסות בעמודה זיז בתוך קווי בניין.

שטח המרפסת 10.55 מ"ר כמותר.

עומק מרפסת 2 מ' – פורסמה הקלה: "מרפסות בעומק 2 מטר עד 12 מ"ר לדירה"

ניתן לאשר את ההקלה.

ריצוף חצר

מבוקש ריצוף חצר במפלס 0.02- עבור דירה מס' 1 בקרקע הנמוכה ממפלס הכביש.

יש רוב קנייני נדרש, ניתן לאשר.

יש לתקן את על ההערות המסומנות 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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	1975/0091.03
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/15
כתובת	ניידץ 13, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נדון בוועדה ונדחה לצורך תיקונים ותיאום תכנון לתיקים אחרים בחלקה.

לאחר וועדה הוגשה תכנית בה מבוקש בניית ממ"ד בלבד.

בשכונת קרית יובל, רחוב ניידץ 13

מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 7, כדלקמן:

תוספת בניה וממ"ד בעמודה בחזית דרומית אחורית

בחלקה חלה תכנית מתאר 62, התכנון נבחן ונמצא כי ניתן לאשר את הבינוי כדלקמן:

מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין.

התקבל רוב קנייני נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה ו2/3 מהעמודה.

יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית b

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	1990/0218.04
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מרפסת
מספר ועדה	2024/15
כתובת	שושנה פוליאקוב 6 , קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית המתאר, המרפסת חורגת בחלקה בחזית אחורית.

החריגה הינה בשיעור של 1.28 מ' מתוך 5.20 מ' המהווה 24%- מותר לחרוג עד 40% בכפוף לפרסום הקלה.

חסרה הקלה לחריגה מקווי הבניין בחזית אחורית עבור מרפסת זיז.

מאחר שבוצע פרסום להקלה בעניין עומק המרפסת, והתכנית הייתה לעיני השכנים וראו שחורגת בחלקה מקווי הבניין, וכן התקבלו חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה- הובא להכרעת הוועדה האם נדרש פרסום חוזר או שניתן להסתפק בפרסום שבוצע. הוועדה החליטה להכיר בפרסום שבוצע כמספק, בדיעבד. ועל כן לא נדרש פרסום נוסף.

יש לתקן את הבקשה לפי תכנית a.

הבקשה תובא לדיון נוסף להכרעתה בנוגע להתנגדות שהוגשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוצה 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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2010/0312.02
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת יח"ד חדשה ברח"מ הנד 6, ירושלים
מספר ועדה	2024/15
כתובת	הנד 6, עיר גנים

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

לדחות לצורך השלמת תנאים:

כעת אין לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.

מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת יח"ד מכח תוכנית 63255, ישנם שינויים קלים מנספח הבינוי, מובא לדחיה היות ולא הושלמו תנאים טרם דיון.

תנאים טרם דיון :

תברואה - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים:

מתנגד א'

*מתנגד לבניה שאינה בהינף אחד

*ישנה דרישה לחיזוק המבנה, המבקש אינו מתכנן לבצע זאת.

*חלוקת השטחים בתב"ע אינה שוויונית, לקומות העליונות פי 3 מהקומות התחתונות, ומדגיש שאינו חתם על התב"ע.

*מבקש לישם את כל סעיפי התב"ע.

מתנגד ב'

*מציין שבתקופת התב"ע אביו היה בבית אבות, הדיירים הגישו תוכנית לא שוויונית, לדיירי הגג הוסיפו 4 יח"ד נוספות ולקרקע תוספת במרתף שאינה כלכלית.

*מציעים להרוס את הגינה, ולהציע תחתיה חניות.

*חתימה של אביו ושכנים נוספים בשלב התב"ע זוייפה.

מתנגד ג'

*מתנגד לבניה שאינה בהינף אחד, ישנה דרישה לחיזוק ויודע שאין בכוונת המבקש לבצע זאת, חתימתי בתב"ע, במידה והיא מופיעה הינה מזוייפת.

הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התוכנית, פורסמו הקלות כנדרש, לעניין חיזוק מבנים, תהא דרישה מע"ב להגיש אישור נוהל בקרה הנדסית למוצע.

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
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

	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 אחרים
	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	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0186.00
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה בית כנסת בן שלוש קומות עבור קהילת באורך.
מספר ועדה	2024/15
כתובת	יעקב בן דב , מקור חיים רחוב יעקב בן דב, מקור חיים.

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלות התכניות הבאות: תכנית 3045 על מגרש ה ותכנית 3532 על מגרש 9.

מגרש ה- תכנית 3045 משנת 1983 קובעת:

בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 8 - הקלות - נקבע "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת...".

בסעיף 10 – ייעוד "שטח לבנייני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד".

בסעיף 10(א) - שימוש, במגרש (ה) השימוש מועדון.

בסעיף 21 – עקירות עצים: "לא תותר עקירת עצים הקיימים אלא באישור המחלקה לשפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר".

מגרש 9- תכנית 3532 משנת 1986 קובעת :

בסעיף 7 כפיפות: כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 9 – ייעוד "שטח לבנין ציבורי" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד".

תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 32/14/09 תכנית בינוי 104 ב' וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: "מאחר ומוצע בינוי בין שני מגרשים, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר. יש לצמצם את קיר התמך הדקורטיבי לחזית בית הכנסת (ת.ב. 2023/186) עד לגובה 1.20 מ"

תצ"ר: הבינוי המבוקש מתוכנן על שני מגרשים ה-9 – נדרש אישור תצ"ר כתנאי להיתר כחלק מהחלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי 410ב'.

פרסום: התבצע פרסום לפי הנוסח:

י- ידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של כ-1, 082.92 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור בית הכנסת בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 410ב' ו אושרה ב יום 14/09/2022

- הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045 .

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

תום מועד התנגדויות : 05/12/2023

שטחים : סה"כ שטח מוצע 1,082.92 מ"ר.

מוצע בבקשה זו:

מעל לכניסה הקובעת: עיקרי- 522.74 מ"ר שירות-25.64 מ"ר, סה"כ-548.38 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 509.12 מ"ר שירות 25.42 מ"ר, סה"כ-534.54 מ"ר.

סה"כ: 1,0812.92 מ"ר (עיקרי 1,031.86 מ"ר, שירות: 51.06 מ"ר.)

התכניות החלות במקום אינן קובעות לעניין שטחי הבניה.

בתכנית הבינוי 410ב' הוצגו שטחים לכלל הפונקציות במגרש: הטבלה תואמת את השטחים המוצעים בבקשה הנ"ל.

חניה : מוצעות 20 מ"ח מצדו המזרחי של המגרש, מחוץ לגבולות המגרש בשטח המיועד ל"דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מוצעת/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 3045 ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים, ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. הוצגה טבלת מאזן חניה הכוללת את כל הפונקציות במגרש:

שימוש: כמות: תקן: חניה פרטית: חניה תפעולית: מפרץ העלאה: חניות נכים מוצעות:

בית כנסת 1,032 מ"ר 1:50 דרוש- 21 דרוש- 0 - -

מוצע- 11*** מוצע- 1 - -

#x200fממעון יום#3 x200f #x200f כיתות/ 1 לכיתה דרוש- 12#x200f -

470 מ"ר 1:40+ מוצע- 0* - דרוש: 1 דרוש: 1 נכה רגיל

מפרץ הורדה מוצע: 1 מוצע: 1 נכה רגיל

צעד קדימה 15 חדרים 1:8 דרוש: 2 דרוש: 1 - דרוש: 1 נכה גבוה

(עפ"י בית מוצע: 2 מוצע: 1 - מוצע: 1 נכה גבוה

אבות סיעודי)

מתנ"ס 962 מ"ר +1:50 דרוש: 19 - -

מפרץ מוצע: 19 - -

הורדה

סה"כ: דרוש: 54 דרוש: 2 דרוש: 1 דרוש: 2

מוצע: 32** מוצע: 1 מוצע: 1 מוצע: 2

הערות לטבלה:

*עפ"י תקן חניה 5166' ולפי סעיף 14.6.3: רשאת הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום.

*מוצעות 32 מ"ח - 20 חניות ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים שבזכות הדרך ע"פ היתר תשתיות מספר 807599.

***עפ"י תקן 5166', רשאת הוועדה לאשר תקן חנייה עבור בית כנסת עד למחצית תקן חנייה.

****שטח אולם רב תכליתי בבית הכנסת משמש אולם למניין בימי חול.

התקבלה חו"ד של מח' התנועה ביום 17/06/2024:

!!! משוחרר לדין בוועדה בלבד !!!

היתרים משויכים לתוכנית זו

2023/0186.00

2023/0306.00

2023/0380.00

לאחר דיון בוועדה ותנאי להיתר יש להגיש :

תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת

לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש לנו תוכנית חתומה

יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי ש י ט מ י ע ו גם הם את השינויים שלכם ולקבל את אישורם."

בהמשך לדרישה זו התקבל אישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים ביום: 22/5/24:

והוטמע ע"ג ההרמוניקה (מתוּיק בארכיב האופטי). להלן חו"ד:

"אין לנו התנגדות לבקשה להיתר. אין פגיעה בזכויות דרך ובתוואי רק"ל. לא תותר פגיעה בתכנית הרק"ל ובהסדרי התנועה שבצומת עם רחוב פייר קניג. ההיתר יציג על פי הצורך מסילות ומעברים/שבילי אופניים."

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

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
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	השלמת ותיקון טבלת השטחים המתוכננים במגרש.
	תנאי לקבלת היתר יהיה איחוד מגרשים 9 ה
	אישור חברת החשמל
	אישור רשות העתיקות
	תנאי להיתר (הסדרי תנועה) יש להגיש: תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה
	כננים ע"י הרכבת
	לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש תוכנית חתומה
	יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי שיטמיעו את השינויים ולקבל את אישורם
	תיקון ההרמוניקה, רה-תכנון דרומית למבנה ב"כ.

	העלאה כצרוּפה למערכת חו"ד אקוסטית.
--	------------------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0380.00
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה עבור מרכז קהילתי 2 קומות מעל קומת מעון יום 3 כיתות ופיתוח שטח משותף
מספר ועדה	2024/15
כתובת	יעקב בן דב , מקור חיים מתחם ציבורי מקור חיים-מגרש 9

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלות התכניות הבאות: תכנית 3045 על מגרש ה ותכנית 3532 על מגרש 9.

מגרש ה- תכנית 3045 משנת 1983 קובעת:

בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 8 - הקלות - נקבע "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת ...".

בסעיף 10 – ייעוד "שטח לבניני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד".

בסעיף 10(א) - שימוש, במגרש (ה) השימוש מועדון.

בסעיף 21 – עקירות עצים: "לא תותר עקירת עצים הקיימים אלא באישור המחלקה לשפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר".

מגרש 9- תכנית 3532 משנת 1986 קובעת:

בסעיף 7 כפיפות: כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 9 – ייעוד "שטח לבנין ציבורי" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד".

תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 32/14/09 תכנית בינוי 104 ב' וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: "מאחר ומוצע בינוי בין שני מגרשים, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר. יש

לצמצם את קיר התמך הדקורטיבי לחזית בית הכנסת (ת.ב. 2023/186) עד לגובה 1.20 מ"מ

תצ"ר: הבינוי המבוקש מתוכנן על שני מגרשים ה-9 – נדרש אישור תצ"ר כתנאי להיתר כחלק מהחלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי 410ב'.

פרסום: התבצע פרסום לפי הנוסח:

- ידוע הציבור בדבר תכנית בינוי בהיקף של כ-1730 מ"ר שיבנו ב-3 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור מרכז קהילתי ו-3 כיתות מעונות יום. בהתאם לתכנית בינוי 410ב' שאושרה בתאריך 14/09/2022

- הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

תום מועד התנגדויות: 10/10/2023

שטחים: סה"כ שטח מוצע 1,731.86 מ"ר.

מוצע בבקשה זו:

מעל לכניסה הקובעת: עיקרי- 961.84 מ"ר שירות-31.72 מ"ר, סה"כ-993.56 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 607.94 מ"ר שירות 130.36 מ"ר, סה"כ-738.3 מ"ר.

סה"כ: עיקרי 1569.78 מ"ר, שירות: 162.08 מ"ר.

התכניות החלות במקום אינן קובעות לעניין שטחי הבניה.

בתכנית הבינוי 410ב' הוצגו שטחים לכלל הפונקציות במגרש: הטבלה תואמת את השטחים המוצעים בבקשה הנ"ל.

סה"כ שטח מוצע: 1,731.86 מ"ר

חניה: מוצעות 20 מ"ח מצדו המזרחי של המגרש, מחוץ לגבולות המגרש בשטח המיועד ל"דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מוצעת/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 3045 ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים, ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. הוצגה טבלת מאזן חניה הכוללת את כל הפונקציות במגרש:

שימוש: כמות: תקן: חניה פרטית: חניה תפעולית: מפרץ העלאה: חניות נכים מוצעות:

בית כנסת 1,032 מ"ר 1:50 דרוש- 21 דרוש- 0 - -

מוצע- 11*** מוצע- 1 - -

470 מ"ר +1:40 מוצע- 0* - דרוש: 1 דרוש: 1 נכה רגיל

מפרץ הורדה מוצע: 1 מוצע: 1 נכה רגיל

צעד קדימה 15 חדרים 1:8 דרוש: 2 דרוש: 1 - דרוש: 1 נכה גבוה

(עפ"י בית מוצע: 2 מוצע: 1 - מוצע: 1 נכה גבוה

אבות סיעודי)

מתנ"ס 962 מ"ר +1:50 דרוש: 19 - -

מפרץ מוצע: 19 - -

הורדה

סה"כ דרוש: 54 דרוש: 2 דרוש: 1 דרוש: 2

מוצע: 32** מוצע: 1 מוצע: 1 מוצע: 2

הערות לטבלה:

*עפ"י תקן חניה 5166' ולפי סעיף 14.6.3: רשאת הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום.

*מוצעות 32 מ"ח- 20 חניות ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים שבזכות הדרך ע"פ היתר תשתיות מספר 807599.

***עפ"י תקן 5166', רשאת הוועדה לאשר תקן חנייה עבור בית כנסת עד למחצית תקן חנייה.

****שטח אולם רב תכליתי בבית הכנסת משמש אולם למניין בימי חול.

התקבלה חו"ד של מח' התנועה ביום 17/06/2024:

!!! משוחרר לדין בוועדה בלבד !!!

היתרים משוייכים לתוכנית זו

2023/0186.00

2023/0306.00

2023/0380.00

לאחר דיון בוועדה ותנאי להיתר יש להגיש :

תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת

לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש לנו תוכנית חתומה יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי ש י ט מ י ע ו גם הם את השינויים שלכם ולקבל את אישורם."

בהמשך לדרישה זו התקבל אישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים ביום: 22/5/24:

והוטמע ע"ג ההרמוניקה (מתויק בארכיב האופטי). להלן חו"ד:

"אין לנו התנגדות לבקשה להיתר. אין פגיעה בזכויות דרך ובתוואי רק"ל. לא תותר פגיעה בתכנית הרק"ל ובהסדרי התנועה שבצומת עם רחוב פייר קניג. ההיתר יציג על פי הצורך מסילות ומעברים/שבילי אופניים."

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	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
	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 חברת החשמל
	אישור רשות העתיקות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	עפ"י החלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי- יהיה איחוד מגרשים 9 ה
	השלמת ותיקון טבלת השטחים המתוכננים במגרש.
	אישור תוכניות תאורה במחלקת המאור.
	תנאי להיתר (הסדרי תנועה) יש להגיש: תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה

	כננים ע"י הרכבת
	קבלת אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי)
	יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי שיטמיעו את השינויים ולקבל את אישורם
	עדכון תכנית תנועה לאור הערות מונל כץ
	עדכון תכנית תברואה לאור הערות מונל כץ
	חוות דעת מחלקת הדרכים
	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0306.00
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עבור עמותת "צעד קדימה"
מספר ועדה	2024/15
כתובת	יעקב בן דב , מקור חיים יעקב בן דב, מקור חיים

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלות התכניות הבאות: תכנית 3045 על מגרש ה ותכנית 3532 על מגרש 9.

מגרש ה- תכנית 3045 משנת 1983 קובעת:

בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 8 - הקלות - נקבע "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת...".

בסעיף 10 – ייעוד "שטח לבנייני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבניי ן אחד".

בסעיף 10(א) - שימוש, במגרש (ה) השימוש מועדון.

בסעיף 21 – עקירות עצים: "לא תותר עקירת עצים הקיימים אלא באישור המחלקה לשפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר".

מגרש 9- תכנית 3532 משנת 1986 קובעת :

בסעיף 7 כפיפות: כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 9 – ייעוד "שטח לבניי ן ציבורי" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבניי ן אחד".

תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 32/14/09 תכנית בינוי 104 ב' וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: "מאחר ומוצע בינוי בין שני מגרשים, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר. יש לצמצם את קיר התמך הדקורטיבי לחזית בית הכנסת (ת.ב. 2023/186) עד לגובה 1.20 מ"

תצ"ר: הבינוי המבוקש מתוכנן על שני מגרשים ה-9 – נדרש אישור תצ"ר כתנאי להיתר כחלק מהחלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי 410ב'.

פרסום: התבצע פרסום לפי הנוסח:

- ידוע הציבור בדבר תכנית בינוי בהיקף של כ- 1,607.25 מ"ר שיבנו ב- 5 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור עמותת צעד קדימה. ב כפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 410ב' ו אושרה ב יום 14/09/2022

- הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

תום מועד התנגדויות : 21/11/2023

שטחים : סה"כ שטח מוצע 1,607.25 מ"ר.

מוצע בבקשה זו:

מעל לכניסה הקובעת: עיקרי- 1,075.28 מ"ר שירות-129.93 מ"ר, סה"כ-1,205.21 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 357.58 מ"ר שירות 44.46 מ"ר, סה"כ- 402.04 מ"ר.

סה"כ: 1,607.25 עיקרי 1,432.86 מ"ר, שירות: 174.39 מ"ר.

התכניות החלות במקום אינן קובעות לעניין שטחי הבניה.

בתכנית הבינוי 410ב הוצגו שטחים לכלל הפונקציות במגרש: הטבלה תואמת את השטחים המוצעים בבקשה הנ"ל.

חניה : מוצעות 20 מ"ח מצדו המזרחי של המגרש, מחוץ לגבולות המגרש בשטח המיועד "לדרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מוצעת/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 3045 ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים, ע"פ היתר תשתיות מספר 807599.

הוצגה טבלת מאזן חניה הכוללת את כל הפונקציות במגרש:

שימוש: כמות: תקן: חניה פרטית: חניה תפעולית: מפרץ העלאה: חניות נכים מוצעות:

בית כנסת 1,032 מ"ר 1:50 דרוש- 21 דרוש- 0 -

מוצע-11*** מוצע-1 - -

#x200f3 יום#x200f1 לכיתה דרוש- 12#x200f-

470 מ"ר +1:40 מוצע- 0* - דרוש: 1 דרוש: 1 נכה רגיל

מפרץ הורדה מוצע: 1 מוצע: 1 נכה רגיל

צעד קדימה 15 חדרים 1:8 דרוש: 2 דרוש: 1 - דרוש: 1 נכה גבוה
(עפ"י בית מוצע: 2 מוצע: 1 - מוצע: 1 נכה גבוה
אבות סיעודי)

מתנ"ס 962 מ"ר +1:50 דרוש: 19 - -

מפרץ מוצע: 19 - -

הורדה

סה"כ: דרוש: 54 דרוש: 2 דרוש: 1 דרוש: 2

מוצע: 32** מוצע: 1 מוצע: 1 מוצע: 2

הערות לטבלה:

*עפ"י תקן חניה 5166' ולפי סעיף 14.6.3: רשאת הוועדה המקומית לפטור מהחובה
להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום.

*מוצעות 32 מ"ח - 20 חניות ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים שבזכות הדרך ע"פ היתר
תשתיות מספר 807599.

***עפ"י תקן 5166', רשאת הוועדה לאשר תקן חנייה עבור בית כנסת עד למחצית תקן
חנייה.

****שטח אולם רב תכליתי בבית הכנסת משמש אולם למניין בימי חול.

התקבלה חו"ד של מח' התנועה ביום 17/06/2024:

!!! משוחרר לדין בוועדה בלבד !!!

היתרים משויכים לתוכנית זו
2023/0186.00
2023/0306.00
2023/0380.00

לאחר דיון בוועדה ותנאי להיתר יש להגיש :
תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת

לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש לנו תוכנית חתומה

יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי שיטמיע גם הם את השינויים שלכם ולקבל את אישורם."

בהמשך לדרישה זו התקבל אישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים ביום: 22/5/24:

והוטמע ע"ג ההרמוניקה (מתוּיק בארכיב האופטי). להלן חו"ד:

"אין לנו התנגדות לבקשה להיתר. אין פגיעה בזכויות דרך ובתוואי רק"ל. לא תותר פגיעה בתכנית הרק"ל ובהסדרי התנועה שבצומת עם רחוב פייר קניג. ההיתר יציג על פי הצורך מסילות ומעברים/שבילי אופניים."

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

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
	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 חברת החשמל
	אישור רשות העתיקות
	תנאי לקבלת היתר יהיה איחוד מגרשים 9 ה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת"י 413
	תנאי להיתר (הסדרי תנועה) יש להגיש: תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה כגנים ע"י הרכבת
	לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש תוכנית חתומה
	יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי שיטמיעו את השינויים ולקבל את אישורם

	אישור איכות הסביבה כי כל התנאים להיתר מולאו.
	להעלות כצרופה למערכת חו"ד אקוסטית.